

Anlage B Begründung

Fassung vom 18.05.2022

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Teublitz

Urbanes Gebiet (MU) „Alter Sportplatz“

Aufstellung nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation	3
2.	Lage und Bestandssituation	6
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
4.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	8
5.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	9
5.1	Städtebauliche Vergleichswerte	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Stellung der baulichen Anlagen	10
5.4	Verkehrstechnische Erschließung	10
5.5	Ver- und Entsorgung	10
5.6	Untergrund	10
5.7	Brandschutz	10
5.8	Schallschutz	11
5.9	Hochwassergefahrenflächen	12
5.10	Altlasten	12
5.11	Grünordnung	13
6.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	14

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Teublitz hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Alter Sportplatz“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Urbanes Gebiet (MU) „Alter Sportplatz“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach §2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB:

Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich wird als Freifläche komplett durch die bestehende Bebauung eingeschlossen. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m ² :	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.271 m ² und liegt damit deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m ² . → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m ² . Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 6.271 m ² → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforder-

	<p>derlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>
--	--

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).</p>	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt. Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. → Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB</p>	<p>Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.</p>

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Teublitz als Sonderbaufläche bzw. als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes ist dies zu berichtigen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im südlichen Bereich der auszuweisenden Fläche einen Grünzug vom Stadtpark in die angrenzenden Wohngebiete hinein dar. Dieser Grünzug wird durch die geplante Grünfläche im Südosten des Grundstückes Fl.-Nr. 88 aufgenommen und durch eine Baumallee entlang des Fußweges im Norden der Fl.-Nr. 88 ergänzt. (Verlängerung Stadtpark zur Dr.-Friedrich-Flick-Straße)



2. Lage und Bestandssituation

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und den bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zwei innerörtliche Brachflächen nachverdichtet werden.

Das 6.271 m² große Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 88, 88/21 (Teilfläche) und 88/5 (Teilfläche) in der Nähe der Telemann-Schulen Teublitz. Die Flurnummer 88 diente bis 2011 als Schulsportplatz und liegt seit Errichtung des neuen Schulsportplatzes brach. Die überplante Teilfläche der Fl.-Nr. 88/21 dient bis Ende 2023 als Recyclinghof und fällt mit Nutzungsaufnahme des neuen Recyclinghofes im Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost ebenfalls brach.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.

- Im Osten grenzt der Stadtpark an.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Die bestehende Dr.-Friedrich-Flick-Straße verläuft durch den Geltungsbereich.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer bestehenden bzw. künftigen Baulücke
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Nutzung/Rekultivierung einer Deponiefläche

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich stellt noch eine Baulücke in der bestehenden Bebauung dar und soll nun städtebaulich überplant werden. Auf der Fläche sollen ein dreigeschossiges Gebäude für ein Senioren-Servicehaus, ein dreigeschossiges Gebäude mit der Nutzung Gewerbe und Wohnen und auf einer Teilfläche des bestehenden Recyclinghofs ein ebenfalls dreigeschossiges Mehrfamilienhaus entstehen. Durch die Ausweisung des Plangebietes wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Der innerstädtische Wohnraum wird knapp, durch die Ausweisung kann der Nachfrage auf dem Wohnungssuchmarkt nachgekommen werden. Im Stadtgebiet stehen keine freistehenden Wohnungen zur Verfügung. Durch die Ausweisung soll die Möglichkeit bestehen, hier neuen Raum zu schaffen. Durch die Errichtung eines Senioren-Servicehauses soll ein Stück Zukunft für die Versorgung von älteren und pflegebedürftigen Menschen entstehen. Direkt am Stadtpark gelegen und gut angebunden an das Zentrum wird das Senioren-Servicehaus seniorengerechte, barrierefreie Apartments im Service Wohnen sowie eine ambulant betreute Wohngruppe für ihre künftigen Mieterinnen und Mieter bieten. Abgerundet wird dieses Angebot durch flexible Pflege- und Servicedienstleistungen von Sozialteam, welche modular gebucht werden können. Dies ermöglicht der ambulante Pflegedienst Sozialteam-PflegeMobil.

Durch eine sinnvolle und eigenbestimmte Kombination an Service- und Pflegeleistungen, kann ein Optimum an Hilfe nach dem Motto „so viel wie nötig, aber so selbstbestimmt wie möglich“ gewährleistet werden.

Ebenfalls soll im Gebäude a) das Angebot für eine Tagespflege entstehen. Pflegebedürftige Menschen können hier tagsüber in Gruppen betreut werden. Dadurch werden die Angehörigen

gen entlastet. Durch das Angebot verschiedener Aktivitäten wie Kochen, Gymnastik oder Gedächtnistraining werden die betreuten Menschen beschäftigt, das Gemeinschaftsgefühl gestärkt und die Konzentration gefördert.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Stadt Teublitz ist nach Regionalplan in die Region 6 Oberpfalz-Nord eingestuft. Mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld bildet sie das Städtedreieck und ist als Mittelzentrum im allgemein ländlichen Raum ausgewiesen. Teublitz liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die sich von Weiden über Schwandorf nach Regensburg erstreckt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist die Stadt Teublitz zusammen mit den Städten Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld als zentraler Ort, mit Stufe Mittelzentrum eingestuft. Teublitz liegt im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Teublitz ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten.

Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ dargestellt.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes: 0,6370 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen.

Das Urbane Gebiet sieht den Nutzungsmix zwischen Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vor. Die Nutzungsmischung muss hier nicht gleichgewichtig sein.

Durch die Nachverdichtung, der erwünschten Nutzungsmischung und der hohen Bebauungsdichte im städtischen Raum können vor allem die Lärmimmissionen zu Problemen führen. Die TA Lärm wurde deswegen ergänzt. Nach Nummer 6.1 Satz 1 der TA Lärm sollen die Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,60 auf das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Es soll die offene Bauweise festgesetzt werden.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Zwischen den Gebäude a) Wohnen und Gewerbe und b) Senioren-Servicehaus wird eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen notwendig. Da der Heizraum von beiden Gebäuden genutzt werden soll, muss dieser näher zum Gebäude b) angeordnet werden. Zwischen den Hauptnutzungen werden die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung eingehalten. Nur für den Heizraum reicht dieser Abstand nicht. Deshalb wird hier eine abweichende Abstandsflächentiefe von 0,2 H festgesetzt.

Der Brandschutz ist zu berücksichtigen.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende „Dr.-Friedrich-Flick-Straße“. Es werden zwei Zufahrten angeordnet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Die Entsorgung des Mülls ist gesichert.

Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und anschließend in den Deutschwehrgraben eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierfür zu erstellen.

5.6 Untergrund

Durch das Büro Pedall liegt der Abschlussbericht für die Altlastensanierung vor.

Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

5.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschatz für das Plangebiet ist durch den Bestand gesichert.

Durch den Bestand ist der erforderliche Grundschatz sichergestellt. Nach Merkblatt W405 beträgt der erforderliche Grundschatz einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2h.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind, soweit gesetzlich gefordert, Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 des Vollzuges des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

5.8 Schallschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2166_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 05.01.2022 angefertigt. Die Untersuchung hat folgendes ergeben:

Einwirkungen auf die Umgebung

Durch das geplante Baugebiet ergeben sich Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung nur aus den geplanten PKW-Parkplätzen. In der Parkplatzlärmstudie sind Mindestabstände zu Immissionsorten in verschiedenen Gebietskategorien angegeben. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese $d = 28$ m. Die geringste Entfernung der geplanten Parkplätze beträgt $d = 20$ m zur Bebauung nördlich des Plangebietes.

Sofern die Parkplätze den Wohnnutzungen zuzuordnen sind und bauordnungsrechtlich zulässig sind, sind Überschreitungen, die sich aus der Parkplatznutzung ergeben, regelmäßig hinzunehmen. Gewerblich genutzte Parkplätze dürfen den o. a. Mindestabstand von $d = 28$ m zu den bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht unterschreiten. Die Parkplätze werden durch Beschilderung den jeweiligen Nutzungen zugeordnet.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Baugebiet rückt an den Recyclinghof der Stadt Teublitz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88/21 heran. Dieser wird jedoch bis Ende des Jahres 2023 ausgelagert sein.

Nach Auslagerung des Recyclinghofes und Integration der südlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.- Nr. 88/21 in das Plangebiet bleibt die Halle des Recyclinghofes als Lagerhalle für den Bauhof erhalten.

Das bestehende Mischwasserpumpwerk für das nördliche Stadtgebiet bleibt unverändert bestehen.

Aus den Anlagenlärmimmissionen aus dem Betrieb der Lagerfläche für den Bauhof und dem Mischwasserpumpwerk ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Einschränkungen für die zukünftige Nutzung der Lagerfläche und des Mischwasserpumpwerkes ergeben sich nicht.

Verkehrslärm

Die zukünftige Bebauung grenzt an die Dr.-Friedrich-Flick-Straße an. Die Dr.-Friedrich-Flick-Straße erschließt die umliegenden Wohngebiete. Entsprechend Ortseinsicht des Verfassers kann auch ohne Erhebung der Verkehrsdaten und expliziter Berechnung davon ausgegan-

gen werden, dass sich aus dem Verkehr auf der Dr.-Friedrich-Flick-Straße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ergeben.

Aus der o. a. Lärmimmissionssituation leiten sich die Festsetzungen zum Bebauungsplan ab.

Insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen

Problematik: Lichtverschmutzung

Künstliche Außenbeleuchtungen sind von unserem Alltag nicht mehr wegzudenken. Ob als unverzichtbarer Sicherheitsgarant wie Straßenlaternen oder zu rein ästhetisch-dekorativen Zwecken wie Leuchtreklamen, Skybeamern, allnächtlich beleuchteten Kirchen oder Sportstätten.

Das Szenario ist jedem nächtlichen Spaziergänger bekannt: Dutzende von Insekten umschwirren eine Straßenlaterne. Doch diese alltägliche Situation birgt für die Nachtschwärmer tödliche Risiken:

Angezogen durch das künstliche Licht und in ihrer Orientierung fehlgeleitet, werden sie durch den Aufprall, die starke Hitzeentwicklung oder den Energieverlust beim Umkreisen der Lichtquelle getötet.

Lösung:

Durch den Einsatz neuartiger Lampentypen, wie LED, können Sie dieses Risiko minimieren und Stromkosten einsparen.

Zur Außenbeleuchtung sind LED generell besser geeignet, da sie bei niedrigen Temperaturen effizienter sind. Zudem enthält ihr Spektrum keinen UV-Anteil. Insekten werden durch solche Lichtquellen weniger angezogen, da sie vor allem ultraviolettes und blaues Licht sehen.

Weiterhin sollten die Masthöhen nicht zu hoch gewählt werden, um die Wirkung des Lichts in die Umgebung zu minimieren (Anziehung von Insekten).

5.9 Hochwassergefahrenflächen

Das Plangebiet liegt bis auf nicht zur Bebauung vorgesehene Randbereiche außerhalb der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ 100. Die Fußbodenoberkanten werden über bestehendem Gelände festgelegt. Durch die bereits bestehenden Auffüllungen ist der Bereich des alten Sportplatzes und des Recyclinghofes hochwasserfreigelegt.

5.10 Altlasten

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Sanierungsuntersuchungen haben bereits stattgefunden. Der Abschlussbereich durch das Büro Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH vom 28.05.2014 liegt als Anlage bei.

Die abschließende Gefährdungsabschätzung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Wirkungspfad Boden – Gewässer:

Auf Grundlage der Untersuchungen aus der Grundwasserüberwachung lässt sich keine erheblichen Grundwassergefährdung bzw. – verunreinigung feststellen.

Wirkungspfad Boden – Mensch:

Die Flächen wurden u.a. auf den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Dabei wurde der Oberboden bis in eine Tiefe von -0,35 m auf die Parameter der BBodSchV untersucht. Die Prüfwerte der BBodSchV für eine Nutzung auch bei der sensibelst ausgewiesenen Nutzung als Kinderspielfläche wurden sämtlich eingehalten. Es liegen keine Belastungen vor, die hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch zu Einschränkungen führen.

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze:

Der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wurde bisher nicht betrachtet. Durch die Änderung der Nutzung ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze vor Aufnahme der Nutzung ebenfalls zu betrachten. Festsetzungen hierfür sind enthalten. (Punkt 16 textliche Festsetzungen)

5.11 Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung und der erheblichen Vorbelastung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen sind ebenfalls zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Zur Durchgrünung des Baugebiets und gestalterischen Aufwertung sind mindestens die planlich und textlich festgesetzten Bäume zu pflanzen. Mit den Baumpflanzungen wird im innerstädtischen Bereich von Teublitz zur Verbesserung des Stadtklimas durch die Wohlfahrtswirkungen von Bäumen beigetragen (außerdem Lebensraum, Verbesserung des Ortsbildes). Die entlang des Fußweges an der Nordseite geplante Baumreihe wird eine erhebliche gestalterische Aufwertung, auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Stadtpark, bewirken.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, bei dem die Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht zur Anwendung kommt.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines Privat-Investors. Mit einer baldigen Bebauung ist demzufolge zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

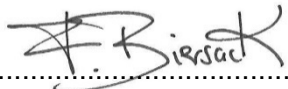
Fassung vom 18.05.2022

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....

Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan Urbanes Gebiet (MU) „Alter Sportplatz“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Teublitz,

STADT TEUBLITZ

Thomas Beer

1. Bürgermeister