

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 21.04.2020**

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

**Baugebiet „Spitzdorfweiher II“**

## Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation .....	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
3.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes .....	4
3.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	4
3.4	Ver- und Entsorgung.....	4
3.5	Beschaffenheit des Baugebietes.....	5
3.6	Brandschutz.....	5
3.7	Schallschutz .....	6
3.8	Begründung zur Grünordnungsplanung .....	6
3.9	Hochwasserschutz.....	7
3.10	Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpen .....	8
4.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	9

Aufgestellt: 17.12.2019  
Fassung vom 21.04.2020

---

## **1. Lage und Bestandssituation**

Die Stadt Teublitz liegt im Süden des Landkreises Schwandorf. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Teublitz in der Region 6, Oberpfalz-Nord. Aufgrund der günstigen Lage unweit der überregionalen Straßenachse Regensburg-Hof (BAB A 93) und der regionalen Entwicklungsachse Regensburg-Teublitz-Schwandorf (St 2397) ist die Stadt Teublitz gut an die Zentren Regensburg und Schwandorf angeschlossen. Das 10.816 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nördlich von Teublitz am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Katzdorf. Die Fläche wird derzeit nicht bewirtschaftet. Das Gelände ist als eben anzusehen (349 m.ü.NN. bis 350,5 m.ü.NN.)

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu leisten.

Außerdem sollen im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf hier: einer Kindertagesstätte und eines Kindergartens bereitgestellt werden. Dadurch kann dem Defizit an Kinderbetreuungsplätzen, der durch die Ausweisung mit Baugebieten einhergeht, entgegengewirkt werden.

Durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird die nördlich gelegene Bebauung mit der Bebauung in der „Froschlacke“ verbunden.

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

Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

### **3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,0816 ha
Verkehrsfläche:	0,1636 ha
Anzahl der Bauparzellen:	10
<b>Netto – Baulandfläche:</b>	<b>0,6911 ha</b>
<b>Flächen Gemeinbedarf Kindertagesstätte/Kinderkrippe</b>	<b>0,2191 ha</b>

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschosßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

#### **3.3 Verkehrstechnische Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll künftig über die „Nobelstraße“ erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde durch das Unternehmen GEO.VER.S.UM. Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Knotenpunktform und auch die Ausbauquerschnitte der Wohn- bzw. Sammelstraßen ausreichend für die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen sein werden. Umbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Aufgestellt: 17.12.2019  
Fassung vom 21.04.2020

---

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen.

In den Schmutzwasserkanal darf das häusliche Schmutzwasser der Baugrundstücke eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist flächenhaft zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist es in den Dorfweihergraben mit einzuleiten. Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen ist in den Dorfweihergraben einzuleiten.

### **3.5 Beschaffenheit des Baugebietes**

Baugrunduntersuchungen wurden im Geltungsbereich durch das Unternehmen Tauw GmbH durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Standort für die Errichtung von Versickerungsanlagen nur sehr eingeschränkt geeignet ist. In allen Bohrungen wurde oberflächennah in Tiefen von 1,54 – 1,65 m Grundwasser angetroffen.

### **3.6 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Teublitz.

Anzahl und Standorte Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt. Ein Hydrantenplan wird zeitnah erstellt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

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

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

### **3.7 Schallschutz**

Schallschutztechnische Belange sind nicht betroffen.

### **3.8 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen 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.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Kindertagesstätte sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Zur randlichen Eingrünung werden Heckenpflanzungen auf privaten Parzellen im Osten und Süden festgesetzt.

Es wird empfohlen, die im südlichen Bereich vorhandene Kiefer zu erhalten.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind nur in Form der Pflanzung von 2 Bäumen in der Grünfläche an der Erschließungsstraße vorgesehen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3.666 m<sup>2</sup> durchzuführen.

Aufgestellt: 17.12.2019  
Fassung vom 21.04.2020

---

Diese werden auf Flur-Nr. 476 der Gemarkung Premberg erbracht. Die derzeit als Wiese genutzte Fläche liegt im westlichsten Teil des ausgedehnten Kalkmagerrasenkomplexes nördlich Premberg. Der Wiesenbestand ist weitgehend als artenarm zu bezeichnen. Nur in nördlicher Randlage zu der Hecke ist der Bestand bereits magerer (u.a. mit Wiesen-Salbei). Nördlich der Fläche liegen im Hangbereich Kalkmagerrasen und wärmeliebende Gebüsch. Geplant ist die Pflanzung von Obst- bzw. Wildobsthochstämmen und die Extensivierung des Wiesenbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstiger Meliorationsmaßnahmen mit einmaliger Herbstmahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr. Mit den Maßnahmen können nicht nur die Lebensraumqualitäten auf der Fläche selbst verbessert werden, sondern auch nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten hochwertigen Lebensräume vermieden werden (Pufferfunktion).

Mit Durchführung der Maßnahmen (insgesamt 4.163 m<sup>2</sup>) kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

### **3.9 Hochwasserschutz**

Das jetzt beantragte Baugebiet „Spitzdorfweiher II“ schließt im Norden an die bestehende Bebauung Katzdorfs an das Baugebiet „Spitzdorfweiher I“ an. Im Süden grenzt die Bebauung „Froschlacke“ an. Des Weiteren grenzt das geplante Baugebiet im Westen an die Nobelstraße und im Osten an einen Seitenarm des Loisnitzergrabens an.

Das Hochwasserschutzkonzept (HWS) der Stadt Teublitz für Gewässer 3. Ordnung sieht auf den nun außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen eine Ableitungstrasse vor. Diese verläuft am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes. (Die Verwirklichung des Bausteines 3 im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Teublitz vom 26.04.2012 beschlossen.)

Eine spätere Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes (Baustein 3) für den Ortsteil Katzdorf ist somit zu jedem Zeitpunkt möglich, da die Grenzen des neuen Baugebietes wie bereits erwähnt außerhalb der möglichen Ableitungstrasse liegen.

Durch das Ingenieurbüro Preihsl + Schwan wurde ein hydraulischer Nachweis erstellt, der den Einfluss des Gewässers III. Ordnung auf den Ist- und Planzustand darstellt. Der Nachweis ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

### **3.10 Begründung zu Festsetzungen Luftwärmepumpen**

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden in den letzten Jahren vermehrt Luft-Wärmepumpen eingesetzt, die erfahrungsgemäß bei kleinen Baugrundstücken mit geringen Nachbarabständen, bei Verwendung von lauten Außengeräten und bei ungünstiger Auswahl der Aufstellorte auf den Baugrundstücken zu Lärmkonflikten führen können.

Luft-Wärmepumpen sind als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Sinne des § 22 BImSchG schalltechnisch nach der TA Lärm zu beurteilen. In den vergangenen Jahren gab es im Landkreis mehrere berechtigte Beschwerden, bei denen zum Schutz der Nachbarschaft Umplanungen bei geplanten Luft-Wärmepumpen und nachträgliche Schallschutzmaßnahmen bei ausgeführten Anlagen gefordert werden mussten.

Das Landesamt für Umwelt hat sich mit der Problematik befasst und die beiliegende Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ mit hilfreichen Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Luft-Wärmepumpen herausgegeben. Es wird vorgeschlagen, auf der Grundlage dieser Informationsbroschüre eine Festsetzung zum Schallschutz bei Luft-Wärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die verbindliche Festsetzung eines maximalen Schalleistungspegels für Luft-Wärmepumpen wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen. Da die Lärmbelastung der Nachbarschaft nicht nur von der Lautstärke (Schalleistungspegel) des verwendeten Gerätes, sondern auch vom Abstand zu benachbarten Wohnräumen abhängt, sollte zusätzlich ein Mindestabstand zu den Fenstern von benachbarten Wohnräumen bzw. – bei noch unbebauten Grundstücken – zu den Baugrenzen verbindlich festgesetzt werden. Für den festgesetzten Schalleistungspegel von 50 dB(A) ergibt sich aus der Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt ein Mindestabstand von 7 m.



Aufgestellt: 17.12.2019  
Fassung vom 21.04.2020

---

#### **4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Besitz eines Privatinvestors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen. Der Bau des Kindergartens/Kinderkrippe soll nach Vorliegen des Baurechts sofort umgesetzt werden.

**Aufgestellt: Teublitz,**

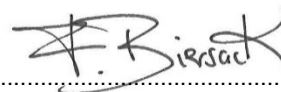
Fassung vom 21.04.2020

#### **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 21.04.2020 zum Bebauungsplan „Spitzdorfweiher II“ vom ..... in der Fassung vom 21.04.2020 beschlossen.

Teublitz, .....

#### **STADT TEUBLITZ**

---

Thomas Beer

1. Bürgermeister