

**Bebauungsplan  
1. Änderung  
Gewerbegebiet „Teublitz Südost“**

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Teublitz 1. Änderung Gewerbegebiet „Teublitz Südost“

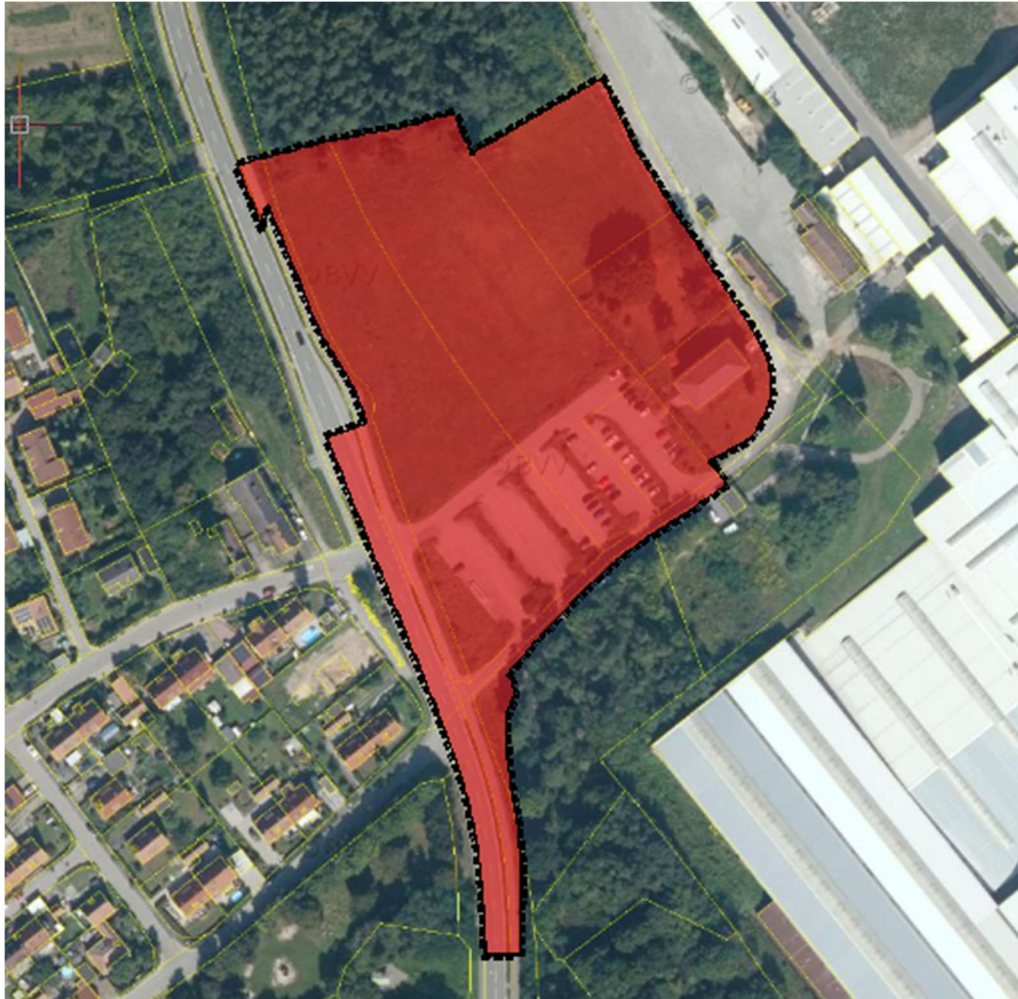
## **Inhalt**

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 Gestaltung, Nutzung .....	4
4. Städtebauliche Ordnung .....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3 Verkehrserschließung .....	5
4.4 Ver- und Entsorgung .....	6
4.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse .....	6
4.6 Freileitungen .....	6
4.7 Bodendenkmäler .....	6
4.8 Altlasten .....	6
4.9 Brandschutz .....	7
4.10 Schallschutz .....	7
4.11 Begründung zur Grünordnung .....	7
5. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	10

## **1. Lage und Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Teublitz neben dem Firmengelände der Fa. Läßle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 22.779 m<sup>2</sup>.



*Abbildung 1: Luftbild der betroffenen Fläche*

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird bezweckt, den aktuell gültigen Bebauungsplan an die Änderungen anzupassen welche sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben haben. Hierbei wurde die Fläche für die Rückhaltung und Entsorgung des Abwassers von Norden in den Nord-Osten verlegt, um günstigere Verhältnisse bei der Freispiegelentwässerung zu schaffen.

Ebenso wurde die Parzellierung der Gewerbegebietsfläche neu durchgeführt um nun auch Unternehmen mit geringerem Platzbedarf, passende Grundstücke anbieten zu können.

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

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenaufstellung:

	1.Änderung	best. BBP
Größe des Bebauungsplangebietes:	2,2779 ha	2,2536 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,4533 ha	0,4280 ha
Öffentliche Grünfläche/Ausgleich:	0,1795 ha	0,1767 ha
Entsorgung und Rückhaltung:	0,0518 ha	0,0497 ha
Anzahl der Bauparzellen:	8	4
Netto – Baulandfläche:	1,3230 ha	1,3474 ha
Sondergebiet:	0,2703 ha	0,2518 ha

#### **3.2 Gestaltung, Nutzung**

Die Planung verfolgt das Ziel, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Gebiet zu schaffen, sowie die Erschließung zu sichern. Regelungen für die Lage von möglichen Nutzungen werden getroffen. Die baulichen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden definiert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ändert sich der Geltungsbereich im südlichen Teil des Gewerbegebiets an der Kreisstraße SAD5 aufgrund von gesetzlichen Vorgaben.

##### Interkommunaler Recyclinghof

Der geplante Recyclinghof dient als Sammelstelle für die Städte Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Er wird als Platz bzw. Hof mit integrierten Lager- und Verkehrsflächen ausgeführt, die sich städtebaulich aus der Geometrie des Grundstücks entwickeln.

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt ist die Errichtung einer Anmeldestelle geplant. In dem Gebäude sind Aufenthalts-, Büro- und Sanitärräume integriert.

Um den betrieblichen Erfordernissen flexibel zu entsprechen und entgegen einer offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können, wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der geplanten Baugrenze des Sondergebietes sind Überdachungen als Voll- oder Teilüberdachungen möglich.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans vergrößert sich die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche des Recyclinghofs von 2518 m<sup>2</sup> auf 2703 m<sup>2</sup>.

#### Gewerbegebiet

Um den betrieblichen Erfordernissen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zu entsprechen wird auch hier eine abweichende Bauweise wie vor zugelassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Parzellierung des Gewerbegebiets geändert, um auch Firmen mit geringerem Platzbedarf passende Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

**Weitere Punkte wurden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.**

#### **4. Städtebauliche Ordnung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ist die Fläche als Industriegebietsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sind Gebäude und sonstige Anlagen zugelassen, die dem Nutzungszweck dienen bzw. ihm zugeordnet sind. Verkaufsflächen und Wohnungen sind im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Gewerbe- und Sondergebieten. Der bebaubare Bereich der einzelnen Baufenster ist durch Baugrenzen definiert.

##### **4.3 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Kreisstraße SAD 5. Dabei wird an der Kreisstraße eine separate Zu- und Ausfahrt angeordnet. Die Knotenpunkte werden gem. der vom Büro GEO.VER.S.UM erstellten Verkehrsprognose ausgestaltet. Die Zufahrt erfolgt mit Anordnung einer Linksabbiegespur und einem Ausfahrkeil für den

Rechtsabbieger. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit der Regelung einer Einbahnstraße.

Die Zufahrt im Plangebiet wird zweispurig ausgeführt. Das Sondergebiet wird im Norden des Plangebietes angeordnet, um durch einen der beiden Fahrstreifen eine Warte- und Pufferzone für den einfahrenden Verkehr zu schaffen bzw. die Verkehrsströme zum Recyclinghof und den Gewerbebetrieben zu trennen.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die Stadt Teublitz ist die Ver- und Entsorgung des Gewerbe- und Sondergebietes durch die Erschließung sicherzustellen.

#### **4.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse**

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch das Büro Tauw überprüft. Die Böden sind gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ für die Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. von Dachflächen der Gebäude) nicht geeignet. Grundwasser wurde in den Bohrlöchern nicht gemessen/angetroffen. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **4.6 Freileitungen**

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

#### **4.7 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 wird in der Satzung hingewiesen.

#### **4.8 Altlasten**

Die Grundstücke mit den Flurnummern 400, 401, 402/1 und 403 sind unter der ABuDIS-Nummer 37600919 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Die Flurnummern 403/1 und 403/2 der Gemarkung Teublitz wurden mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 25.02.2019 für die derzeitige Nutzung aus dem Altlastenkataster entlassen.

#### **4.9 Brandschutz**

Ausreichende Löschwasserversorgung

Im Gewerbegebiet und Sondergebiet kann der Grundschutz im Zuge der öffentlichen Erschließung von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Falls mehr erforderlich wird, ist dieser auf den Baugrundstück selbst sicherzustellen. Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

#### **4.10 Schallschutz**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.03.2022 mit der Auftrags-Nr. 7906.1 / 2022 - AS angefertigt, um für das Gewerbe- und Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

#### **4.11 Begründung zur Grünordnung**

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.

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 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass

auf den privaten Parzellen des Gewerbegebiets mindestens 35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche flächig mit Gehölzen zu begrünen sind.

Im Einzelnen:

35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche sind flächig mit Gehölzen zu begrünen. Das Pflanzgebot „pro 750 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen“ kann innerhalb dieser Fläche erbracht werden. Die Bäume sind dann in die flächige Pflanzung (35 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche) zu integrieren (Bäume und Sträucher möglich).

Damit wird in dem Gewerbegebiet mit seiner zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und vergleichsweise hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet.

Darüber hinaus wird mit der festgesetzten Baumreihe entlang des Westrandes des Geltungsbereichs in erheblichem Maße zur Einbindung des Gewerbe- und Sondergebiets in die Landschaft in dem ortsgestalterisch besonders relevanten Bereich beigetragen.

Im Norden des Geltungsbereichs und südlich des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 125/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof werden artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen 1 bis 4) festgesetzt, die zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange zwingend durchzuführen sind (im Norden Anlage eines Streifens aus Brachen und Ruderalfluren, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr, 1. Mahd ab 15.07. des Jahres, Errichtung eines Reptilienzauns, Anlage von Reptilien-Habitatelementen gemäß den textlichen Festsetzungen einschließlich Pflanzung von Weißdornsträuchern). Im Bereich der östlich angrenzenden Parzelle des SO ist in dem Außerhalb der Baugrenze liegendem nördlichen Randstreifen nur geringmächtiger Oberboden aufzubringen (max. 5 cm), damit sich möglichst magere Vegetationsausprägungen entwickeln können, die als Teillebensräume von Zauneidechsen zusätzlich zur Verfügung stehen können.

Im Süden, auf Flur-Nr. 125-1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, wird an der Westseite der Waldrand zurückversetzt (siehe beiliegenden Lageplan). Auf dieser Teilfläche ist eine starke Auflichtung auf 30 % Baumdeckung



vorgesehen, einige Bäume und Sträucher verbleiben (1.820 m<sup>2</sup>). Dazu sind 5 Reptilien-Habitatelemente anzulegen. Im östlichen Teil (2.730 m<sup>2</sup>) ist der Baumbestand auf 50% (im westlichen Bereich) bis 70 % (im östlichen Bereich) aufzulichten und zusätzliche Kleinstrukturen einzubringen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 11.235 m<sup>2</sup> durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Diese werden im Bereich der Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen auf einer Teilfläche von 11.235 m<sup>2</sup> erbracht (sonstige Flächen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angerechnet werden). Das Grundstück wird bisher als Acker intensiv genutzt und stellt eine der letzten intensiv genutzten Flächen in dem naturschutzfachlich sehr wertvollen Gebiet dar. Der westliche Teil des Grundstücks ist bereits naturschutzfachlich hochwertig ausgeprägt (Kalkmagerrasen, Altgrasbestände). Auch an der Nord- und Südseite grenzen bereits in der Biotopkartierung erfasste Magerrasen, Gebüsche und magere bis mesotrophe Altgrasbestände an, die ein hohes Entwicklungspotenzial der geplanten Kompensationsmaßnahmen begründen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen lassen sich wie folgt begründen:  
Bereich des naturschutzfachlich sehr bedeutsamen  
Trockenlebensraumkomplexes Münchshofen/Premberg, dem wertvollsten und großflächigsten Kalktrockengebiet im Landkreis Schwandorf, mit wichtigen übergeordneten Biotopvernetzungsfunktionen.  
Die Maßnahme war vom Landschaftsverband Schwandorf zur Umsetzung geplant, und soll nunmehr als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme umgesetzt werden.

Aufgrund der Störungen, die von der derzeitigen Ackernutzung auf die umliegenden Biotopbereiche ausgehen, und der o.g. besonderen Lage und naturschutzfachlichen Bedeutung handelt es sich um eine sehr hochwertige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, deren Umsetzung in besonderem naturschutzfachlichen Interesse liegt.

Die detaillierte Gestaltung und Pflege der Fläche ist in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgesetzt. Es ist sowohl eine Einsaat mit Regiosaatgut als auch eine Mähgutübertragung zulässig. Nach Einstellen des angestrebten Vegetationszustandes ist neben einer Mahd auch eine extensive Beweidung zulässig, die sinnvollerweise in das Gesamtbeweidungskonzept am Münchhofener Berg eingebunden wird.

Zusätzlich ist auf der Fläche zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange die CEF-Maßnahme 2 durchzuführen (Anlage von Reptilien-Habitatenelementen einschließlich Pflanzung von Weißdornsträuchern, in geringem Umfang Gehölzpflanzungen zur Erweiterung der vorhandenen Gebüsch, Anlage von Brachsäumen mit zweijährigem alternierendem Mähzyklus (Herbstmahd mit Entfernung des Mähguts).

Zur detaillierten Maßnahmensausprägung siehe textliche Festsetzungen. Darüber hinaus ist auch die CEF-Maßnahme 3 (Entnahme der Zauneidechse aus der Baufläche) sowie die umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung einschließlich Herstellungs- und Wirksamkeitskontrolle konsequent durchzuführen und zu beachten (siehe im Detail textliche Festsetzungen und saP-Gutachten). Schließlich ist auf Flur-Nr. 125/1 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, südlich des Geltungsbereichs, die CEF-Maßnahme 4 im Hinblick auf die Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen (Zurücksetzung des Waldrandes im Westen, Auflichtung des sonstigen Waldbestandes; im Detail siehe saP bzw. textliche Festsetzungen). Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unter Beachtung und konsequenter Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

##### **5. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Fassung vom 07.03.2022

**Ingenieurbüro Preihsl + Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A  
93133 Burglengenfeld



.....  
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am ..... die obige Begründung vom ..... in der Fassung vom ..... zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teublitz Südost“ vom ..... in der Fassung vom ..... beschlossen.

Teublitz, .....

**STADT Teublitz**

Stadt Teublitz

Bebauungsplan 1. Änderung

**Gewerbegebiet „Teublitz Südost“ – Aufstellung nach § 13b BauGB**

**Entwurf**

Fassung vom 07.03.2022

---

**Thomas Beer**

1. Bürgermeister

**Ingenieurbüro Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH**

Kreuzbergweg 1A – 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 / 7016-0

E- Mail –burglengenfeld@beraten-planen.de

Seite 12 von 12