

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
URBANES GEBIET (MU) NACH § 6a BAUNVO
„ALTER SPORTPLATZ“
STADT TEUBLITZ**

**DARSTELLUNG DER NATUR- UND
ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE
UND DER SONSTIGEN UMWELTBELANGE**



DER PLANFERTIGER:



Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

12. Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606/915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

1.	Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	3
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Natürliche Grundlagen.....	4
2.2	Belange des Menschen und der Kultur- und sonstige Sachgüter.....	5
2.3	Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)	7
2.4	Landschaftsbild / landschaftliche Belange.....	11
2.5	Boden	12
2.6	Wasser.....	13
2.7	Klima und Luft	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
3.1	Vermeidung und Verringerung	14
3.2	Ausgleich / Eingriffsregelung.....	15
4.	Fazit	15

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:1000

1. Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des weiteren örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen plant die Stadt Teublitz die Ausweisung des Urbanen Gebiets „Alter Sportplatz“ auf Flur-Nr. 88, 88/5 (TF) und 88/21 der Gemarkung Teublitz, im westlichen Anschluss an den Stadtpark, unmittelbar östlich der Dr.-Friedrich-Flick-Straße. Die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO entspricht der Planungsabsicht der Stadt Teublitz, verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen, die mit gewerblichen Nutzungen und gegebenenfalls weiteren Nutzungen sozialer Art (im weiteren Sinne) städtebaulich sinnvoll ergänzt wird.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 6.271 m².

Mit den vorliegenden Unterlagen wird den gesetzlichen Anforderungen nach einer sachgerechten Abwägung durch die Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen, auch wenn im vorliegenden Fall (Verfahren nach § 13 a BauGB) kein Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG abgearbeitet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ und „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die unmittelbare Umgebung betreffend keine Ausweisungen erhalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Vorhabensbereich, der im geschlossenen Siedlungsbereich liegt, nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden innerhalb der Gebietsausweisung und im relevanten Einflussbereich keine Biotope bei der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Im westlichen Anschluss, aber außerhalb des relevanten Einflussbereichs der Gebietsausweisung, sind die Gehölzbestände am Lohgraben (Gewässerbegleitgehölze) mit der Nr. 6738-1084.003 in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und der näheren Umgebung, auch keine Bestimmten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, da die wenigen Gehölze am Ost- und Westrand nicht in der freien Natur, sondern im Ortsbereich liegen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im gesamten Bereich und im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht enthalten.

Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den Planungsbereich und die weitere Umgebung betreffend keine Artnachweise verzeichnet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum D062 Oberpfälzer Hügelland zuzuordnen (070-J Schwandorfer Bucht).

Das Gelände ist aufgrund der Nutzung als Sportplatz weitgehend eben (kleine Böschung an der Ost-, West- und Nordseite).

Die Geländehöhen liegen bei 348 bis 349 m NN.

Geologie und Böden

Nach dem Umweltatlas Bayern ist das Planungsgebiet aus geologischer Sicht überwiegend den holozänen Flußablagerungen zuzuordnen.

Daraus haben sich podsolige Braunerden entwickelt.

Nach der Bodenschätzungskarte sind Moorböden (Mo II b2) mit Bodenzahlen von 32/31 ausgeprägt.

Der Standort war früher als Hausmülldeponie genutzt, wurde anschließend abgedeckt und zum Schulsportplatz umgenutzt. Es liegt ein ausführliches Gutachten des Ingenieurbüro Pedall, Bayreuth, vom 28.05.2014, vor, in dem die Gefährdungssituation für die unterschiedlichen Wirkungspfade detailliert untersucht werden.

Ein besonderes Gefährdungspotenzial, das einen konkreten Handlungsbedarf ableiten würde, wurde nicht festgestellt. Für den Bereich des Schulsportplatzes und des bisherigen Recyclinghofs wird eine Bebauung für möglich gehalten. Beim Aushub des Deponiematerials sind die abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Dementsprechend erübrigt sich auch eine Bewertung der Bodenfunktionen im Sinne des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 650 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, spielen im Gebiet insgesamt eine geringe Rolle.

Durch die vorhandenen Wohngebiete und sonstige Bebauung im Umfeld wird der Luftaustausch bereits derzeit in gewissem Maße eingeschränkt.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Urbanen Gebiets entwässert natürlicherweise nach Westen zum Lohgraben und zur Naab.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet und im Umfeld selbst nicht.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche, Dolen etc. findet man im Planungsgebiet ebenfalls nicht bzw. sind nicht bekannt.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus dem Gutachten des Büros Dr. Pedall vor. Es wird davon ausgegangen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonten keine Grundwasserschichten angeschnitten werden. Das Gelände liegt bei ca. 348 bis 349 m NN (Recyclinghof und Schulsportplatz). Der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,0 bis 4,0 m unter Gelände, und damit unter dem Fuß der Altablagerungen.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Nördlich und östlich grenzt das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Naab an, das an der Ostseite noch geringfügig in den Geltungsbereich hineinreicht (Unterhangbereich der Böschung im Bereich geplanter Grünflächen).

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzusehen.

2.2 Belange des Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine relevanten Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Aufgrund der Nähe zu den Schulen wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro AB Consultants durchgeführt, welches auf der Grundlage der schalltechnischen Bestandssituation überprüft, inwieweit bei den geplanten Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden können.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im südlichen und nördlichen Anschluss liegen bestehende Wohngebiete der Stadt Teublitz. Im Osten grenzt der Stadtpark an, im Südosten die Grund- und Mittelschule. An der Westseite grenzen weitere Wohnnutzungen an.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung.

Landwirtschaftliche Produktionsflächen oder Wald werden durch die geplante Gebietsausweisung nicht beansprucht. Der Großteil des Geltungsbereichs ist als Sportplatz genutzt, der Teil westlich der Dr.-Friedrich-Flick-Straße war bisher Teil des Recyclinghofs der Stadt Teublitz.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets sowie dem Umfeld.

Aufgrund der Nutzung als Bolzplatz bzw. Sportplatz und der Fußwegeverbindungen in Richtung Stadtpark ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung durchaus vorhanden.

Die Wegeverbindungen an der Nord- und Ostseite gewährleisten die Anbindung umliegender Wohnbereiche zum Stadtpark.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt. In einiger Entfernung liegt das Neue Schloß (Südosten) und die Ruine des Alten Schlosses (im Osten), die als Baudenkmäler verzeichnet sind. Im östlichen Anschluss an den geplanten Geltungsbereich ist ein großflächiges Bodendenkmal verzeichnet (D-3-6738-158, archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des sog. Neuen Schlosses und der historischen Parkanlage).

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachhaltig nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Wie bereits erwähnt, wurde begleitend zu dem vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Als Ergebnis der Untersuchung lässt sich festhalten, dass bei Einhaltung eines Abstandes von 18,5 m zur nördlichen Grenze und von 17,0 m zur südlichen Grenze bei gewerblich genutzten Parkplätzen die Anforderungen des Schallschutzes vollumfänglich eingehalten werden können.

Durch die Realisierung des Urbanen Gebiets wird es zu einer Zunahme des Verkehrs in den bestehenden Erschließungsstraßen kommen. Die geringen Belästigungen werden aber als hinnehmbar eingestuft. Mit dem zusätzlichen Verkehr sind keine erheblichen Belästigungen verbunden. Die Dr.-Friedrich-Flick-Straße kann den zu erwartenden Verkehr gut aufnehmen. Sie bindet nach Süden an die Regensburger Straße (St 2397) an. Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant zusätzlich beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.

Die Erholungsfunktion des Gebiets wird in gewissem Maße beeinträchtigt, indem der Bolzplatz in seiner Nutzung und als unbebaute Kulisse baulich vollständig überprägt wird. Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufrechterhalten und können von Erholungssuchenden weiter genutzt werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, um die Anbindung umliegender Wohnbereiche an den Stadtpark weiterhin zu gewährleisten. Der Stadtpark, der als zum Schloß gehöriger Park eine historische Bedeutung aufweist, wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die Bodenoberfläche wurde im Zuge der Errichtung des Bolzplatzes bereits grundlegend verändert. Wie erwähnt, ist östlich des Geltungsbereichs ein ausgedehntes Bodendenkmal bekannt (Umfeld neues und Altes Schloß mit historischer Parkanlage). Das Bodendenkmal wird durch die geplante Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt. Sollten dennoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet und der Zustand unverändert erhalten.

Die umliegenden Baudenkmäler (Ruine Altes Schloß, Neues Schloß) werden durch die Ausweisung des Urbanen Gebiets nicht beeinträchtigt (z.B. durch Sichtbeziehungen, visuelle Verschattung o.ä.). Zwischen dem geplanten Urbanen Gebiet und den Baudenkmalern liegen die Gehölzbestände des Stadtparks und z.T. Gebäude (Seniorenheim), die eine vollständige Abschirmung gewährleisten.

Zusammenfassend betrachtet ist die Betroffenheit des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit vergleichsweise gering.

2.3 Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000 dargestellt.

Der Geltungsbereich wird bisher überwiegend als Bolzplatz genutzt und intensiv gepflegt. An der Nord- und Westseite des Bolzplatzes existiert ein Streifen Altgrasfluren, der bisher gelegentlich gemäht wurde.

Im Nordosten und Osten des Bolzplatzes existierten bisher Gehölzstrukturen, die bereits beseitigt wurden (keine Artbestimmung mehr möglich). Die Gehölzbestände nahmen nur einen kleinen Teil der Fläche ein. Ansonsten findet man um den Bolzplatz auch weitere, intensiv gepflegte Rasenflächen (außerhalb des Fußweges an der Nordseite und an der Westseite zur Straße bzw. zum Gehweg). An der Nord- und Ostseite verlaufen die Fußwege.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird von einem Teil des derzeitigen Recyclinghofs der Stadt Teublitz eingenommen, mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen. Am Westrand stocken Gehölze, die aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit nicht bestimmt werden konnten, jedoch ebenfalls untergeordnete Bereiche einnehmen.

Dazwischen liegt die Dr.-Friedrich-Flick-Straße.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs insgesamt vergleichsweise gering. Zu berücksichtigen ist hier auch die innerörtliche Lage. Es besteht zwar eine funktionale Anbindung an den Stadtpark, jedoch nicht an die freie Landschaft. In erster Linie können Lebensraumqualitäten von Arten der Siedlungsbereiche und untergeordnet von Gehölzbewohnern bestehen.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Süden bestehende Wohnbauflächen, südöstlich eine Sportanlage und die Schule
- im Osten der Stadtpark
- im Westen weitere Wohnparzellen
- im Norden Wohnnutzungen

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise gering. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die wenigen Gehölzbestände haben als Siedlungsgehölze eine gewisse Bedeutung für gehölzbewohnende Arten.

Auswirkungen (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend Bolzplatzflächen und bereits versiegelte Bereiche des Recyclinghofes in Anspruch genommen, die nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Naturschutzfachlich besonders relevante Strukturen, wie Gehölzbestände, magere Altgrasbestände o.ä. sind nicht betroffen. Allerdings haben die untergeordnet vorhandenen Altgrasfluren und Siedlungsgehölze eine gewisse Bedeutung für die in Siedlungen vorkommenden Arten.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünter Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden, wobei die Bebauungsdichte relativ hoch ist.

Zerschneidungseffekte spielen aufgrund der isolierten Lage inmitten der Siedlung keine Rolle.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Im Vordergrund stehen im vorliegenden Fall die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts relativ gering sind. Indirekte Effekte spielen keine relevante Rolle. Diesbezüglich relevant könnte allenfalls der Stadtpark mit seinen Gehölzbeständen an der Ostseite sein. Dieser wird intensiv von Erholungssuchenden genutzt, die naturschutzfachliche Wertigkeit wird dadurch begrenzt. Für das dort vorkommende Artenspektrum hat der Bolzplatz auch keine relevante Bedeutung als Teillebensraum.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Ausweisung des Urbanen Gebiets nicht betroffen.

Insgesamt sind die Auswirkungen und die Empfindlichkeiten hinsichtlich der natur-
schutzfachlichen Belange als relativ gering einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Betrachtung):

Wie bei allen Bauvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind überwiegend Bolzplatzflächen, untergeordnet Siedlungs-
gehölze und Altgrasfluren.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden bau- und anlagebedingte, darüber hinaus auch
betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

Verbotstatbestände

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen,
nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten
gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht .

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die beseitigten Gehölze keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen waren (Baumhöhlen, Rindenspalten usw. für Fledermäuse), eine Auslösung von Schädigungsverböten ist ausgeschlossen.

Als Nahrungslebensraum von Fledermäusen hat das Gebiet mit seinen überwiegenden intensiv gepflegten Rasenflächen keine relevante Bedeutung. Die wenigen Gehölze haben diesbezüglich keine besondere Bedeutung.

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutsame Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht berührt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten nicht erheblich verschlechtert. Sonstige Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs IV und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Zauneidechse und die Amphibienarten, für die im Gebiet kein nennenswertes Lebensraumpotenzial besteht. Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da die bisherigen Gehölzrodungen im Winterhalbjahr durchgeführt wurden (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht). Aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten kommt es außerdem nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos (v.a. für Fledermäuse).

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.

Unmittelbar betroffen können ausschließlich Arten der Siedlungsgehölze sein. Die Gehölzverluste sind insgesamt relativ gering. Im Stadtpark verbleiben umfangreiche, z.T. deutlich ältere Gehölze, die von den Arten genutzt werden können. Die wenigen betroffenen Gehölze haben für die Arten, die eine geringe Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, eine geringe Bedeutung. Schädigungs- oder Störungsverbote werden nicht ausgelöst. Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben zum Zeitraum der Gehölzrodungen und aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten werden auch keine Tötungsverbote ausgelöst.

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen ist bei Realisierung des Vorhabens Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

2.4 Landschaftsbild / landschaftliche Belange

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seiner Nutzung als Bolzplatz und als Recyclinghof in innerörtlicher Lage weist nur eine vergleichsweise geringe Landschaftsbildqualität auf, ist auch nicht landschaftlich geprägt. Lediglich die wenigen Gehölzbestände können das Ortsbild unmittelbar vor Ort bereichern.

Auch im Umfeld sind nur in geringem Maße landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen kennzeichnend. Lediglich im Osten, wo der Stadtpark angrenzt, ist eine hohe Qualität des Ortsbildes prägend. Die teilweise auch älteren Gehölzbestände stellen aus städtebaulicher und landschaftsästhetischer Sicht eine hohe Qualität dar. Ansonsten ist die Umgebung der geplanten Bauflächen vollständig von Siedlungsstrukturen geprägt.

Die Erholungseignung ist aufgrund der Nutzung als Bolzplatz, des überwiegend unbebauten Charakters und der Wegeverbindungen in den Randbereichen durchaus vorhanden.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschafts- bzw. Ortsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Der unbebaute Zustand innerhalb des Siedlungsbereichs geht verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die umgebende Bebauung wird ausgedehnt.

Landschaftsästhetisch relevante Strukturen werden nicht bzw. in geringem Umfang beansprucht.

Durch die Begrünung der privaten Parzellen werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann in gewissem Maße zur Einbindung und gestalterischer Aufwertung der geplanten Bebauung beigetragen werden.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden allenfalls geringe Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Allerdings wird der Stadtpark nach Realisierung der geplanten Bebauung auch an der Westseite von baulich geprägten Strukturen umgeben sein.

Die Erholungseignung auf der Fläche selbst (Bolzplatz) geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die Wegeverbindungen, insbesondere die Fußwege an der Nord- und Ostseite, bleiben erhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Ausweisung des Urbanen Gebiets auf das Landschaftsbild als relativ gering einzustufen. In jedem Fall ist die Bebauung im Innenbereich einer weiteren Bebauung im Außenbereich auch aus landschaftsästhetischer Sicht eindeutig vorzuziehen.

2.5 Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet natürlicherweise von quartären Talfüllungen gebildet. Es haben sich daraus Lehme entwickelt, die als podsolige Braunerden geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe anzusehen sind. Allerdings sind die originären Bodenprofile im gesamten Geltungsbereich nicht mehr ausgeprägt. Wie in Kap. 2.1 ausgeführt, liegt das geplante Urbane Gebiet im Bereich einer ehemaligen Hausmülldeponie, von der jedoch nach den gutachterlichen Ausführungen des Büros Dr. Pedall kein besonderes Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade ausgeht (im Detail siehe Gutachten Dr. Pedall vom 28.05.2014).

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf den Boden sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ erheblichen Auswirkungen auf den Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Allerdings ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufgrund der vollständigen anthropogenen Bodenveränderungen vergleichsweise sehr gering. Gemäß dem Gutachten des Büros Dr. Pedall ist eine Bebauung im gesamten Geltungsbereich möglich, wobei beim Aushub des Materials die einschlägigen boden- und abfallrechtlichen Bestimmungen konsequent zu beachten sind.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Gebiets bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 4.000 m² zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die bereits vollständig veränderten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend oder vollständig verloren (außer im Bereich der Grünflächen).

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Bodens, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden aufgrund der bereits erfolgten Veränderungen vergleichsweise gering. Die standortspezifische Empfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

Es ist sinnvoll, den durch die Vornutzungen als Deponie und Recyclinghof/Sportplatz erheblich anthropogen veränderten Standort in Anspruch zu nehmen, wobei die entsprechenden boden- und abfallrechtlichen Bestimmungen konsequent zu beachten sind.

2.6 Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Westen zum Lohgraben. Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem Umfeld nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Dolinen, Vernässungsbereiche o.ä., findet man nicht. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer ehemaligen Hausmülldeponie. Eine besondere Gefährdung für das Grundwasser geht von den Ablagerungen gemäß den Ausführungen des Gutachters Dr. Pedall nicht aus.

Entsprechend den Ausführungen des Gutachtens Dr. Pedall liegt der Grundwasserspiegel bei 2-4 m unter Gelände, und damit auch noch unterhalb der Sohle der Deponieverfüllung.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet und dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt am Rande, aber außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 4.000 m² wird die Grundwasserneubildung weiter reduziert.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm im Gebiet (nach Karten des Landesamtes für Umwelt) reduziert sich die Grundwasserneubildung rechnerisch jährlich um ca. 600 m³. Ein Teil der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Die Oberflächenwässer werden im Trennsystem entwässert.

Es finden also vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Naab erstreckt sich nicht auf den Geltungsbereich bzw. nur auf den äußersten östlichen Rand im Bereich von Grünflächen. Bei der Ausbildung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass innerhalb des HQ 100 der Hochwasserretentionsraum nicht tangiert wird. Andernfalls sind in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung gegebenenfalls kompensatorische Maßnahmen erforderlich.

Die Anforderungen im Hinblick auf die ehemalige Hausmülldeponie sind konsequent zu beachten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Wasser als gering bis mittel anzusehen.

2.7 Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten gibt es in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft (nur in geringem Maße). Derzeit sind durch die Umgebungsbebauung bereits Abflusshindernisse für Kaltluft ausgeprägt.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen nicht in nennenswertem Maße. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich verringern. Der bisherige Beitrag der Grünflächen (Bolzplatz) zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und gegebenenfalls den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es zu einem geringen Kaltluftstau gegenüber den unterhalb des geplanten Baugebiets liegenden Bauflächen kommen. Die Durchlässigkeit dürfte aber weiterhin so groß sein, dass die Frischluftversorgung weiterhin gewährleistet ist.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Klima und die Luft als vergleichsweise gering einzustufen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich sind entsprechend den Anforderungen der Naturschutzgesetze, auch wenn die Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommt, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Urbane Gebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da es sich um

eine Innenentwicklung auf bereits anthropogen veränderten Böden handelt. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen im Außenbereich können dadurch geschont und Auswirkungen von vornherein vermieden werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind in erster Linie die geplanten privaten Begrünungsmaßnahmen, die Regelungen zum Rückhalt des Oberflächenwassers und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Darüber hinaus sind alle Anforderungen im Hinblick auf die Lage im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie konsequent zu beachten, insbesondere während der Bauphase.

3.2 Ausgleich / Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, so dass auch keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich werden (vereinfachtes Verfahren, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4. Fazit

Für eine sachgerechte Abwägung ist es auch im Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich, die Auswirkungen der Baugebietsausweisung auf die Umweltbelange und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu betrachten, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten.

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass mit der Realisierung der geplanten Ausweisung unter Berücksichtigung und konsequenter Umsetzung der Festsetzungen (v.a. auch zum Schallschutz) zwar gewisse Auswirkungen auf die relevanten Umweltfaktoren hervorgerufen werden. Es bestehen aber praktisch durchgehend relativ geringe Betroffenheiten und Empfindlichkeiten. Insgesamt halten sich die Auswirkungen innerhalb enger Grenzen.

Aufgestellt, 12.01.2022



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten