

STADT TEUBLITZ
LANDKREIS SCHWANDORF
REGION OBERPFALZ NORD
BAYERN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
„LAGERPLATZ AM LEHENHOLZ“
SONDERGEBIET §11 Abs. 2 BAUNVO
mit Zweckbestimmung Lagerplatzgebiet

VORENTWURF	20.07.2021
ENTWURF	__ . __ . 2021
FESTSTELLUNG	__ . __ . 2021
GENEHMIGTE PLANFASSUNG	__ . __ . ____

Vorhabenträger:

FIRMA M. BLÖTH GMBH, IM GEWERBEPARK 6, 93158 TEUBLITZ

Planersteller:

RF INGENIEURBERATUNG GMBH

INGENIEURE ■ STADTPLANER ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

92507 Nabburg - Windpaißing 8 - Tel: 09606/5489998 - Fax: 09606/1524 - Mail: info@rf-ingenieure.de



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Teublitz hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ in der Fassung vom __.__.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ in der Fassung vom __.__.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 den Flächennutzungsplan Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ in der Fassung vom __.__.2021 festgestellt.

Teublitz, den

(Siegel)

.....

Thomas Beer, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schwandorf hat den Flächennutzungsplan Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ mit Bescheid vom __.__.2021
AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt

Teublitz den

(Siegel)

.....

Thomas Beer, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“ wurde am __.__.2021 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

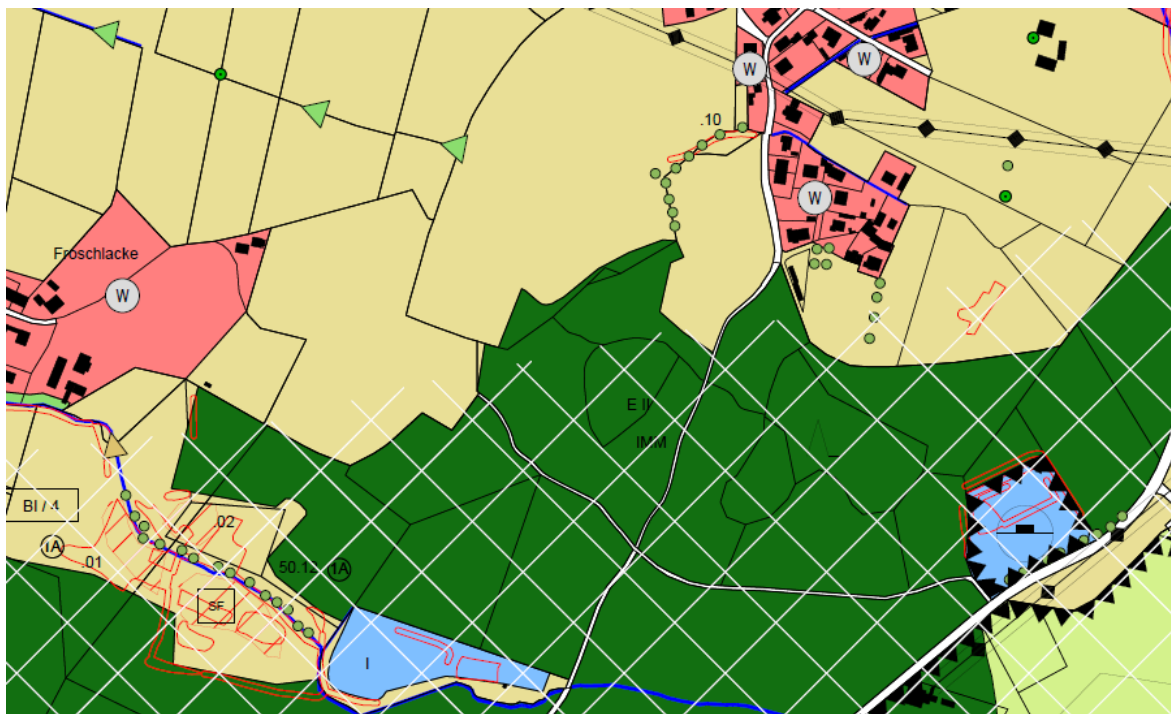
Teublitz, den

(Siegel)

.....

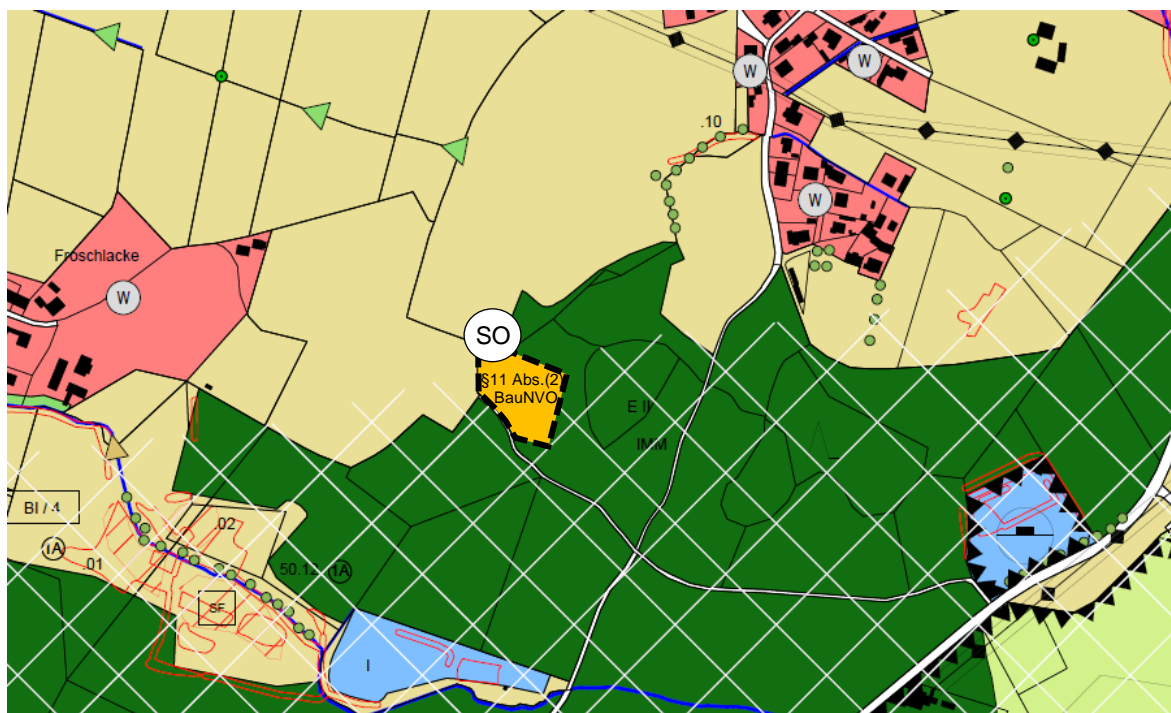
Thomas Beer, 1. Bürgermeister

PLANZEICHNUNGEN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der STADT TEUBLITZ

Auszug OT Katzdorf

FNP-Änderung „Lagerplatz am Lehenholz“
Gemarkung Katzdorf, Flurstück- Nr.: 924 (Teilfläche)

Stand: September 2021

Legende im Auszug:



Sondergebiet „Lagerplatz am Lehenholz“



Flächen für Wald (EII, IMM) mit besonderer Bedeutung für Erholung sowie Immissionsschutz



Fläche für die Landwirtschaft



Vorranggebiet für die Gewinnung von Bodenschätzen T= Ton

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE	2
PLANZEICHNUNGEN	2
1 RECHTSGRUNDLAGEN	6
2 VORBEMERKUNG	7
3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	7
4 PLANGEBIET, LAGE UND UMFANG	8
5 LANDES- / REGIONALPLANUNG.....	9
6 PLANUNG	11
6.1 VERKEHRSRÄUMLICHE LAGE- / ANBINDUNG.....	11
6.2 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7 IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
8 NATUR-, LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERSCHUTZ	14
9 UMWELTBERICHT.....	15
9.1 EINLEITUNG	15
9.2 UMWELTRELEVANTE ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	15
9.3. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
9.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
9.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	17
9.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
9.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	17
9.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Bayerische Gemeindeordnung (BayGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

Einhaltbarkeit von Regelwerken:

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Stadtverwaltung Teublitz, Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz, vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

2 VORBEMERKUNG

Die Flächennutzungsplanung ist die räumliche Planungsstufe auf örtlicher Ebene und gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen oder zu ändern, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führen oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Als vorbereitender Bauleitplan wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Stadt Teublitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Änderung „Sondergebiet Lagerplatz am Lehenholz“ des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen nunmehr für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Teublitz beabsichtigt die Ausweisung von Sonderbauflächen im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO.

Anlass hierfür ist die bestehende Nutzung auf dem Flurstück Nr. 924, Gemarkung Katzdorf, durch die M. Blöth GmbH Teublitz städtebaulich über einen Angebotsbebauungsplan, für die Errichtung eines neuen Lagerplatzgebietes zur Unterbringung von Anlagen und Errichtungen die der Lagerplatznutzung dienen und für den Nutzungszweck unerlässlich sind, zu ordnen.

Die Baufirma benötigt einen neuen Lagerplatz für Materialien, welche im Rahmen von Hochbaumaßnahmen (i.d.R. Ein- und Mehrfamilienhausprojekte) anfallen und zu einem späteren Zeitpunkt bei anderen Bauvorhaben geeignet wiedereingesetzt werden sollen, da der derzeitige Lagerplatz im Stadtzentrum der Gemeinde Teublitz, aufgrund neuer, zeitgemäßer städtebaulicher Planungsabsichten der Stadt Teublitz, eine Verlegung erforderlich macht:

- Der aktuelle Lagerplatz der Firma Blöth befindet sich direkt im Stadtzentrum von Teublitz an der Hauptdurchfahrtsstraße - der Staatsstraße 2397,
- In unmittelbarer Nähe dieses nicht eingezäunten Lagerplatzgrundstücks mit der Flurnummer 1/0, Gemarkung Teublitz, befinden sich die Grund- und Mittelschule Teublitz mit Bushaltestelle, das Schloss Teublitz, das Senioren- und Pflegeheim sowie die Sporthalle,
- Dieser stark frequentierte Bereich bildet eine städtebauliche „Torsituation“ zur Innenstadt und hat somit eine sehr stadtbildprägende Funktion. Um diese Stadtbildsituation künftig verbessern

und dauerhaft gewährleisten zu können, hat der Stadtrat der Stadt Teublitz über diese Fläche bereits eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen,

- Hier könnte anstelle der Lagerung von Bodenaushub- und Baumaterial eine bauliche Verdichtung erfolgen, was insbesondere im Hinblick auf den notwendigen sparsamen Umgang mit vorhandener, bebaubarer Fläche im Innenbereich durchaus zielführend wäre.
- Neben den ästhetischen Gründen sollen auch mögliche Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden, was unweigerlich mit einer Verlegung des Lagerplatzes einhergeht.

Für die Stadt Teublitz soll damit die Voraussetzung zur Entwicklung ihrer Innenentwicklungspotentiale im unmittelbaren Stadtzentrum zur künftigen dauerhaften Verbesserung der städtebaulichen Situation im unmittelbaren Stadtzentrum geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen aufgrund der Nähe zum hauptsächlichen Betätigungsbereich der Fa. M. Blöth (Städtedreieck) lange Transportwege zu Deponien und damit Emissionen reduziert werden können. Das betroffene Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

Die Errichtung der Sonderbaufläche „SO- Lagerplatz am Lehenholz“ erfordert für die Planungslage die Abänderung des geltenden Flächennutzungsplanes.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der aktuell dargestellten Gebietsnutzung „Fläche für Wald“ in Sonderbaufläche „SO- Lagerplatz am Lehenholz“, beabsichtigt die Stadt Teublitz für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

4 PLANGEBIET, LAGE UND UMFANG

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Schwandorf, Stadt Teublitz und Gemarkung Katzdorf.

Das geplante Änderungsgebiet umfasst die anteilige Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 924) zu ca. 4.995 m², davon rd. 3.600 m² Lagerfläche, und ist damit flächengleich mit der derzeitigen Lagerstätte im Stadtzentrum Teublitz.

Das Planungsgebiet liegt ca. 0,7 km südöstlich der Ortschaft Katzdorf, ca. 400 m östlich von Froschlake, ca. 270 m südwestlich von Weiherdorf und entwickelt sich von hier in westlicher Richtung zu den Waldflächen des Wirtschlag nördlich der Buchtalstraße hin.

Derzeit zeigt sich das Grundstück der Planungslage als Waldrandfläche mit anteiliger landwirtschaftlicher Nutzung im Nordwesten. Das Gebiet ist derzeit unbebaut. Gewässer befinden sich nicht in der unmittelbaren oder auch mittelbaren Umgebung.

Abgrenzung und Geltungsbereiche der Planungs-/ Änderungsfläche ergeben sich aus der für die Errichtung der gewerblichen Anlagen verfügbaren Grundstücksfläche mit erforderlichen Zuwegungen,

baulichen Anlagen, Grünflächen und Einfriedungen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nach Erforderlichkeit im Rahmen der parallelen Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes im räumlichen Zusammenhang, unmittelbar angrenzend am Planungsgebiet, außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

Im Norden die Flurlinienkontur der angrenzenden Waldflächen Flurstück- Nr. 921/3 und 924 (TF),
 Im Osten: die angrenzenden Waldflächen im Flurstück- Nr. 924 (TF) selbst / Planungsgrenze,
 Im Süden: den angrenzende Weg Flurstück- Nr. 915 (TF) und die Waldfläche Flurstück- Nr.924 (TF),
 Im Westen: die angrenzenden Waldflächen im Flurstück- Nr. 924 (TF) selbst / Planungsgrenze.

Übersicht- Flurstücke:

Flurstück Nr.	Größe ha	Darstellung im Flächennutzungsplan	
		b i s h e r	n e u
924 (Teilfläche)	0,02	Fläche für die Landwirtschaft	Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Lagerplatz nach §11 Abs.2 BauNVO
924 (Teilfläche)	0,48	Flächen für Wald (EIL, IMM)	„ Lagerplatz am Lehenholz “ (davon: 0,14 ha Grünfläche/ Gehölzpflanzung neu), sowie 0,01 ha Verkehrsfläche/ Zufahrt)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,50 ha.

5 LANDES- / REGIONALPLANUNG

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Schwandorf, Stadt Teublitz, Gemarkung Katzdorf und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Stadt Teublitz zum Mittelzentrum Burglengenfeld/Maxhütte- Haidhof/Teublitz und soll als Zentraler Ort überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen (LEP 2.1.1 G), sowie überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge bündeln und darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP 2.1.7 G).

Gemäß LEP zählt die Stadt Teublitz zum sogenannten allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2.2.1 G, Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2) der so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Unabhängig von der Festlegung als ländlicher Raum ist die Stadt Teublitz darüber hinaus einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet (LEP 2.1.2 Z / 2.2.3 Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2), dessen Teilräume vorrangig zu entwickeln sind (LEP 2.2.4 Z, Vorrangprinzip).

In der Zielkarte „Siedlung und Versorgung“ des RP ist für das Planungsgebiet im Randbereich das Vorranggebiet Ton „t 17- östlich Katzdorf“, zur Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt am äußersten nördlichen Rand dieser Vorrangfläche.

Im genannten Randbereich soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden.

Gleichwohl kann der Lagerplatz im Planungsgebiet, in der genannten Randlage errichtet werden, Es kann die Errichtung nach vorherigem Abbau der Tonvorkommen erfolgen.

Grundsätzlich kann die Errichtung auch vor Abbau der Tonvorkommen erfolgen, die ohne Beeinträchtigung der Bodenschatz-/ Tonlage erfolgen kann.

Hierzu sind mit dem Vorhabenträger im Rahmen weiterführender Verfahren vertragliche Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass im Falle der Verfolgung des Abbaus, der Tonabbau unabhängig von der Lagerplatznutzung erfolgen kann.

Die Platznutzung kann für den Zeitraum der Ausbeutung ausgesetzt (ggf. in Bauabschnitten) werden und nach Abbauende wieder aufgenommen und zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen zur Rückführung auf die vor dem Abbau bestehenden Nutzungen geeignet beitragen.

Für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst.

Unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht.

Im Planungsgebiet sind keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bau-/ Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Planungsgebietes verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht bekannt geworden.

Im Planungsgebiet sind Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem nicht erfasst.

Es liegen weiter keine ausschließenden Kriterien vor, ebenso wenig sind auch keine bedingt einschränkenden Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

6 PLANUNG

Die vorgesehene Bauflächenausweisung erfolgt in einer zur Stadt Teublitz und Ortschaft Katzdorf abgesetzten Planungslage durch das im Stadtgebiet ansässige Familienunternehmen „Blöth“.

Auf der vorgesehenen Fläche soll ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz nach §11 Abs.2 BauNVO für die Unterbringung von Anlagen und Errichtungen die der Lagerplatznutzung dienen und für den Nutzungszweck unerlässlich sind entstehen, dass zum Teil eingegrünt mit Baumüberstellungen, städtebaulich den Ortsrand der Planungslage nach Westen und Katzdorf hin geeignet abschließen kann.

Die Bauweise wird offen, am Gelände orientiert und spannungsfrei zur Umgebung vorgesehen.

Die konkrete Art der Bebauung ist den Festsetzungen und der Begründung zur verbindlichen Bebauungsplanung zu entnehmen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende verkehrliche Infrastruktur (Straßen- und Wegenetz der Stadt Teublitz).

Eine technische Erschließung mit Kanal und Wasser ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

Strom und Telekommunikationsanschluss werden ebenfalls nicht erforderlich. Bei Bedarf an elektrischer Energie wird eine Photovoltaik-Insellösung mit Speicher angestrebt.

Im Baugebiet sind auf Grünflächen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Planungsgebiet selbst mit errichtet werden.

Erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches, im räumlichen Zusammenhang unmittelbar angrenzend am Planungsgebiet, mit vorgesehen werden.

Ortsplanerisch soll mit der Verlegung der derzeit bestehenden Lagerplatzflächen aus dem unmittelbaren Stadtzentrum heraus, abgesetzt in den Außenbereich, die Voraussetzung für eine bauliche Verdichtung im Innen-Stadtbereich erfolgen.

Aufgrund der örtlich abgesetzten Lage und konkreten städtebaulichen Situation ist das neue Gelände für die vorgesehene Nutzung gut geeignet und soll die gewerbliche Nutzung durch das Unternehmen Blöth in der Ortslage weiter sichern.

6.1 VERKEHRSRÄUMLICHE LAGE- / ANBINDUNG

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Flurwegenetz ordentlich erschlossen.

Die verkehrliche Anbindung der Planungsfläche kann an den bestehenden, unmittelbar am Planungsgebiet verlaufenden Weg Flurstück- Nr. 915 erfolgen.

Die Planung des Gebietes mit nur einer Gebietszufahrt unterstützt Durchgangsverkehr nicht, sodass lediglich Ziel- und Quellverkehr ansteht.

Über diese Anbindung wird der Anschluss an den örtlichen Straßen- und Wege Bestand der Ortschaft Katzdorf und weiterführend auch über die Buchtal- sowie Staatsstraße St 2397 zur Hauptort Teublitz gewährleistet.

Die mittelbare Nähe zum Ortskern erlaubt zusammen mit der infrastrukturellen Anbindung die ordentliche Gebietserschließung.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist aufgrund der geplanten Nutzung, ohne Gebäude zum ständigen Aufenthalt von Mitarbeitern/ Personen, nicht erforderlich.

Darüber hinaus anfallende Oberflächenwässer werden im Gebiet selbst versickert.

Stromversorgung/Telekommunikation

Strom und Telekommunikationsanschluss werden ebenfalls nicht erforderlich.

Bei Bedarf wird eine Photovoltaik- Insellösung angestrebt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das vorgesehene Ausweisungsgebiet liegt (vom Flächenschwerpunkt aus) ca. 400 m abgesetzt zu den bestehenden Wohnnachbarschaften am östlichen Ortsrand von Froschlake und ca. 300 m zum südwestlichen Ortsrand von Weiherdorf.

Derzeit zeigt sich die Planungslage als lediglich ca. 4.800 m² anteilig, kleine Waldrandfläche mit Walderholungs- sowie Immissionsschutzfunktion aus dem Gesamtwaldzusammenhang des Landschaftsausschnittes und ca. 2.000 m² untergeordneter landwirtschaftlicher Nutzung im Nordwesten.

Die Teilfläche am Waldrand stellt sich derzeit ohne Erholungsinfrastruktur und -Nutzung dar. Zudem lässt die anzutreffende leichte Südwesthangentwicklung in den geländetieferen Bereich hinein, zusammen mit der geringen Flächengröße und der überwiegend vorgesehenen zusammenhängenden Randeingrünung, keinen nennenswerten Einfluss auf die sich derzeit darstellende Immissionsschutzfunktion erkennen.

Dabei soll der Waldrand Richtung Froschlake im Planungsgebiet aufgenommen werden und zum Planungsrand hin durch einen zusammenhängenden ca. 2 m hohen Erdwall mit Bepflanzung maßgeblich zur Abschirmung und zum Schutz beitragen,

Vom Ortsrand Weiherdorf entwickelt sich die Planungsfläche topografisch betrachtet in südwestlicher Richtung um ca. 1 m ins bestehende Gelände zum Planungsrand hin ab, wird hier jedoch überwiegend durch die Waldflächen des Wirtschlag verstellt, welche maßgeblich zur Abschirmung beitragen.

Nördlich, östlich und südlich befindet sich keine Bebauung im Einflussbereich des geplanten Gebiets.

Nach Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 – Teil 1 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 empfohlen.

Die DIN 18005 - Teil 1, Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes.

Um die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu den weitläufig bestehenden Wohnnachbarschaften zu gewährleisten, sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Sondergebiet diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die bestehenden Wohnbaunutzungen entstehen (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierzu eine weiterführende Betrachtung durchgeführt, deren Ergebnis in die Satzung zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen wird.

8 NATUR-, LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Der Planungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald (jeweils Teilflächen) dargestellt.

Derzeit zeigt sich das Grundstück der Planungslage als Waldrandfläche mit besonderer Bedeutung für Erholung und Immissionsschutz dargestellt, sowie anteilig, kleinflächig untergeordneter landwirtschaftlicher Nutzung im Nordwesten.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes (Erdwall bepflanzt, Waldumbau im unmittelbar angrenzenden Bereich) und der von den Ortschaften abgesetzten Lage im nur leicht bewegt, geneigten Gelände, in Verbindung mit der sehr geringen Eingriffsfläche im Waldrandbereich und der nicht besonderen Erholungsfunktion der v. g. konkreten Waldrandfläche selbst, dabei ohne nennenswerten Einfluss auf die Erholungs- und Schutzwaldfunktion des Landschaftsausschnittes insgesamt, zeigt sich die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar.

Geschützte Natur- und Landschaftsteile liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Anforderungen an den Gewässerschutz sind nicht gegeben. Oberflächenwässer werden nicht an Entwässerungseinrichtungen Dritter abgegeben, wasserrechtliche Benutzungstatbestände werden nicht geschaffen.

Die lage- und höhenmäßige Entwicklung des kleinflächigen Lagerplatzgebietes erfolgt am bestehenden Gelände und wird durch die begleitenden Gehölzstrukturen mit anteiligen Baumüberstellungen im Planungsgebiet selbst, sowie weiterführend mit den gebietsumgebenden Grünstrukturen, gefasst .

Der Sonderbaufläche in der vom Ort abgesetzten Planungslage, der anzutreffenden Topografie und strukturellen Ausprägung in den umgebenden Bereichen, stehen daher keine nennenswerten Belange des Landschaftsbildes, des Naturschutzes oder des Städtebaus entgegen.

Es liegen weiter keine ausschließenden Kriterien vor, ebenso wenig sind auch bedingt einschränkende Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der kleinflächigen Ausweisung auf die Umwelt werden weiterführend im Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und bewertet, der voraussichtlich erforderlich werdende Kompensationsumfang dargestellt.

9 UMWELTBERICHT

9.1 EINLEITUNG

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der auf Grund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen und näheren Angaben dort wird verwiesen.

9.2 UMWELTRELEVANTE ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu den umweltrelevanten Zielen werden beachtet (siehe hierzu auch ausführliche Darstellungen im Bebauungsplan).

Nach dem Regionalplan ist die landschaftliche Vielfalt zu sichern.

Anderweitige besondere Ziele sind für die Vorhabenfläche nicht formuliert.

9.3. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch die Errichtung des Lagerplatzes (Sondergebiet) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Menschen sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten. Wesentlicher Gesichtspunkt ist der auftretende Verkehr und die durch das Sondergebiet erzeugten Emissionen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung-Minimierung festgesetzt werden. Durch die Verkleinerung des Immissionsschutzwaldes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten (siehe hierzu Punkt 7).

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering zu bewerten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Das Planungsgebiet wird größtenteils als Waldfläche genutzt, wobei ein kleiner Teilbereich intensiv genutzten Acker darstellt. Die Fläche weist einen ca. 100 Jahre alten Kiefernwaldbestand mit wenig eingestreuten Laubbäumen (u.A. Birken) und stellenweise dichten Unterwuchs auf. Im Rahmen von mehreren Begehungen im Jahr 2020 wurde die Fläche auf etwaige Baumhöhlen / Rindenabplatzungen untersucht (Habitate Vögel / Fledermäuse). Es wurden keine geeigneten Habitate gefunden.

Aus diesem Grund sind die anzunehmenden Auswirkungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf das Schutzgut als gering zu bewerten.

Schutzgut Landschaft

Durch das geplante Vorhaben werden die Landschaft sowie das Landschaftsbild nur geringfügig verändert. Die geplante Fläche liegt dann an einem Waldrand und wird nach Westen hin durch einen bepflanzten Wall eingegrünt (siehe Bebauungsplan).

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit wird als gering bewertet.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die Versiegelung oder Überbauung mit Gebäuden oder Lagerplätze beeinträchtigt. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren, eine Grundwasserneubildung findet im Bereich der Versiegelung nicht statt.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser geeignet auf der Fläche selbst zu versickern.

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit wird als mittel einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben, auch auf Grund der geringen Flächengröße, nur in sehr geringem Maße betroffen. Die Grundwasserneubildung ist auf den versiegelten Bauteilen nicht mehr möglich, durch geeignete Maßnahmen kann anfallendes Regenwasser aber im Rahmen einer ordentlichen Regenwasserbehandlung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden (z.B. Versickerung).

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Durch eine flächige Versiegelung des Gebietes (bis zu 60 % möglich) ergeben sich kleinklimatische Veränderungen, wie z.B. eine schnellere Aufheizung der Oberfläche im Sommer. Auf Grund der geringen Flächengröße sind diese jedoch als unerheblich einzustufen.

Weiterhin können durch den ordentlichen Betrieb des Gewerbegebietes durch Verkehr und Maschinen ggf. Emissionen in Form von Stickoxiden und ähnlichen, bei Verbrennungen entstehender Gase, an die Umgebung abgegeben werden. Hier ist ebenfalls auf Grund der geringen Flächengröße von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Eingriffserheblichkeit ist als gering einzustufen.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

9.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Waldfläche im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Der Wald würde nicht entfernt werden.

9.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind, auch und im Besonderen auf Grund der kleinen Flächengröße, nicht nötig.

Es wird dennoch empfohlen:

- die Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren,
- zu versiegelnde Fläche mit Öko-Pflaster (wasserdurchlässige Pflaster) zu befestigen,
- den Wald nur im tatsächlich benötigten Umfang zu roden,
- Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.

Detaillierte Angaben zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet und dargestellt. Notwendige Maßnahmen bezüglich europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten, auch vorgezogene Maßnahmen (CEF – Maßnahmen), sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine fundierte Ermittlung des Ausgleichbedarfs. Dieser soll als Waldumbaumaßnahme in der direkten Umgebung des Vorhabens umgesetzt werden. Es ist zu erwarten, dass der Ausgleich mindestens flächengleich zum Eingriff zu erfolgen hat.

9.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung weitestgehend gering. Die Baufirma Blöth ist seit mehreren Jahren auf der Suche nach einer geeigneten Fläche, und konnte im Gemeindegebiet der Stadt Teublitz dahingehend nicht fündig werden. Entweder waren/sind die Grundstückseigentümer nicht abgabebereit oder die Flächen waren/sind auf Grund Ihrer Lage und Erreichbarkeit nicht als Lagerplatz geeignet.

9.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Maßnahmen zum Monitoring (z.B. Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, Einhaltung der Baugrenzen) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt. Die Umsetzung der durch die Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen kann sichergestellt werden.

9.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Teublitz die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die geänderten Planungsabsichten, die Errichtung eines Sondergebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts auf Flächennutzungsplanebene analysiert und bewertet. Es ergaben sich dabei keine schwerwiegenden Eingriffserheblichkeiten. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden geringe Auswirkungen hervorgerufen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt können durch Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Vorhabens ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind auf Grund der aktuellen Ausprägung der Waldflächen nicht zu erwarten, Höhlen- oder Spaltenquartiere wurden nicht gefunden.