

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
SPITZDORFWEIHER II

STADT TEUBLITZ

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG  
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN  
EINGRIFFSREGELUNG UND SPEZIELLE  
ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Der Planfertiger:

---

**Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten**

Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd

Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448

email: [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)



21. April 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>3</b>
1.	Einleitung.....	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.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
2.1	Natürliche Grundlagen.....	5
2.2	Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	7
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung).....	9
2.4	Schutzgut Landschaft.....	13
2.5	Schutzgut Boden.....	14
2.6	Schutzgut Wasser.....	16
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	17
2.8	Wechselwirkungen.....	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	19
4.2	Ausgleich.....	21
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	21
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
<b>B)</b>	<b>Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....</b>	<b>24</b>

### Anlage:

- Bestandsplan mit Darstellung der Eingriffsgrenze Maßstab 1:1000
- Lageplan zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 476 der Gemarkung Premberg

## A) Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

### 1. Einleitung

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

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Katzdorf sowie zur Vorbereitung der Errichtung einer Kindertagesstätte plant die Stadt Teublitz die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Spitzdorfweiher II“, im südlichen Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet Spitzdorfweiher. In der Stadt Teublitz und auch im Ortsteil Katzdorf besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Darüber hinaus ist der Neubau einer Kindertagesstätte aufgrund des anstehenden Bedarfs zwingend erforderlich.

Für das Wohngebiet wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.816 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche umfasst 10.542 m<sup>2</sup>.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner ursprünglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in einem bereits stark anthropogen geprägten Umfeld im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen (kulturelles Erbe)
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit solche Strukturen im vorliegenden Fall überhaupt betroffen sind
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist entsprechend den gegebenen Möglichkeiten und der visuellen Empfindlichkeit eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

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

### **Regionalplan**

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Das Vorranggebiet KS 53 grenzt im Südosten in einiger Entfernung an, und wird durch die geplante Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb der geplanten Ausweisung sowie in den weiteren umgebenden Bereichen wurden bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Geschützte Lebensstätten nach § 39 BNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope sind im Gebiete und dem Wirkraum des Vorhabens ebenfalls nicht ausgeprägt.

### **Artenschutzkartierung**

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Der Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen gibt es im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht.

Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.

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

## 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 070 Oberpfälzer Bruchschollenland zuzuordnen, und zwar der Untereinheit 070 J Schwandorfer Bucht.

Das Gelände im Planungsgebiet ist als weitestgehend eben zu bezeichnen (350-351 m NN).

Landschaftsräumlich liegt das Planungsgebiet noch im Randbereich des Naabtals.

#### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte gehört das Planungsgebiet aus geologischer Sicht zum Braunkohlentertiär (Miozän), welches aus Ton, Schluff, Sand und Kies, z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen, besteht.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Planungsgebiet lehmige Sande ausgebildet mit Bodenzahlen von 26/24 (SI 5 AI 26/24), im äußersten Osten Moorboden (Mo II b3 29/29). Als vorherrschender Bodentyp sind im größten Teil des Gebiets Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm ausgebildet, im äußersten Osten vorherrschend Anmoorgleye und humusreiche Gleye. Die landwirtschaftliche Nutzungs- bzw. Ertragsfähigkeit ist als gering zu bezeichnen.

Konkrete Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen liegen aus dem erstellten Baugrundgutachten der Fa. Tauw vom 22.10.2019 vor. Demnach sind sehr humose Ober-

böden in einer Schichtstärke von 40-45 cm ausgeprägt, die auf degradierte Böden hinweisen. Darunter stehen Sande an, die als schwach bis stark schluffig, z.T. kiesig, zu charakterisieren sind. Ein Torfhorizont wurde nicht beschrieben.

Zu den Bodenfunktionen siehe Kap. 2.5.

### **Klima**

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

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von im Talraum der Naab sich bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen sammelnde Kaltluft.

Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es im Gebiet nicht.

Bezüglich der lufthygienischen Situation weist das Gebiet keine Besonderheiten auf.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Westen zur Naab bzw. z.T. nach Osten zu dem Graben, der im Bereich der geplanten Gebietsausweisung nach Süden hin verrohrt ist und dem südlich liegenden Grünwinkelgraben zufließt. Der Graben ist im Norden sehr naturfern ausgeprägt und nach Süden verrohrt.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet nicht, jedoch mit dem Graben am Ost- rand.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche etc. findet man im Planungsgebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Angaben aus dem Baugrundgutachten der Firma Tauw vor. Das Grundwasser wurde bei ca. 1,5 -1,6 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich und der weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Gleiches gilt für Überschwemmungsgebiete. Das HQ100 der Naab endet deutlich weiter westlich. Teilweise ist jedoch wegen der Randlage zu dem Graben das Gebiet als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz sieht für den östlichen und südlichen Anschluss des geplanten Geltungsbereichs eine Ableitungstrasse vor, die auch zukünftig, nach der Baugebietserschließung und Bebauung, realisiert werden kann. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets steht also der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzepts nicht entgegen.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Zittergras-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald anzusehen.

## 2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet vergleichsweise geringe Vorbelastungen durch Verkehrslärm und Betriebslärm. Dementsprechend ist bereits ohne gutachterliche Prüfung davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet sichergestellt werden können.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im Norden grenzt das in den letzten Jahren entstandene Baugebiet Spitzdorfweiher an.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen wurden intensiv als Acker genutzt und dienten der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen (mittlerweile in Erwartung der baulichen Nutzung brachgefallen). Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche liegen außerhalb des Einflussbereichs der Wohngebietsausweisung.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets.

Aufgrund der Lage und Strukturierung und der fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung vergleichsweise gering. Es bestehen außer der Straße nach Froschlacke/Krempschlag keine attraktiven Wegeverbindungen.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im Umfeld nicht bekannt. Gleiches gilt für Bodendenkmäler, die für den Bereich der geplanten Gebietsausweisung nicht bekannt sind.

### *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 dauerhaft nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Maßnahmen zum Lärmschutz sind aufgrund der Umgebungsnutzung nicht erforderlich. Dies kann bereits ohne nähere gutachterliche Prüfung sicher festgestellt werden. Die gesetzlichen Grenz- und Orientierungswerte können damit eingehalten werden.

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, auch in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Spitzdorfweiher I (Nobelstraße), an das das geplante Gebiet verkehrsmäßig angebunden wird. Das erstellte Verkehrsgutachten des Büro GEO.VER.S.UM zeigt aber, dass die Straßenanbindung leistungsfähig ist und der zu erwartende Verkehr aufgenommen werden kann. Das

bestehende Wohngebiet wird dadurch insgesamt zwar zusätzlich belastet, die Auswirkungen sind jedoch insgesamt hinnehmbar. Während der Bauzeit ist erfahrungsgemäß ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Baugebietsausweisung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (Tierhaltung).

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche mit vergleichsweise geringer landwirtschaftlicher Nutzungseignung von ca. 1,1 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die Erschließung und landwirtschaftliche Produktion auf den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung wird nicht eingeschränkt. Die Beanspruchung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Sinne des § 1a (2) BauGB zu begründen. Im vorliegenden Fall ist es zwingend notwendig, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beanspruchen. Konversionsflächen, die in der Stadt Teublitz in der Vergangenheit bzw. aktuell für die Ausweisung von baulichen Nutzungen reaktiviert werden, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Innenentwicklung wird in der Stadt Teublitz sukzessive weiter betrieben, soweit dies in der Hand der Stadt Teublitz liegt.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und die Voraussetzungen für die Errichtung einer zwingend erforderlichen Kindertagesstätte zu schaffen, ist die Ausweisung notwendig, so dass die Beanspruchung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vermeidbar ist. Aufgrund der Ausweisung des vorhergehenden Abschnittes im Bereich Spitzdorfweiher ist eine Beanspruchung der Flächen in diesem Bereich besonders sinnvoll.

Da das Planungsgebiet diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht relevant beeinträchtigt. Bereits derzeit können die beanspruchten Flächen nicht unmittelbar für die siedlungsnahen Erholung genutzt werden, da außer der Straße nach Froschlacke keine Wegeverbindungen bestehen, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten.

Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Bestehende Erholungseinrichtungen, Wanderwege etc. werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Süden liegen für die Erholung attraktive Waldgebiete in relativ geringer Entfernung.

Bau- und Bodendenkmäler gibt es im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung nicht. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen (denkmalrechtliche Erlaubnis, unveränderter Erhalt, Einschalten der Denkmalschutzbehörden).

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering bis sehr gering.



## 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im vorliegenden Fall vergleichsweise einfach. Die Bestandssituation einschließlich der Eingriffsflächen sind im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde ausschließlich als Acker genutzt und ist in Erwartung der baulichen Inanspruchnahme mittlerweile brachgefallen. Im äußersten Süden wird ein kleiner Teilbereich als intensiv gepflegte Grünfläche genutzt. Das geplante Wohngebiet liegt zwischen den bestehenden Wohngebieten von Katzdorf und den Ortsteilen Froschlacke/Kremplschlag. Lediglich eine einzelne ältere Kiefer liegt im Geltungsbereich, die, soweit dies möglich ist, erhalten wird.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. Es dürften auch keine Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft bestehen, aufgrund der relativ isolierten Lage der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Störungen durch umliegende Siedlungen und Straßen.

Gehölzbestände und sonstige, auch nur bedingt wertvolle Lebensraumstrukturen, sind von dem Vorhaben, abgesehen von der einzelnen Kiefer, nicht betroffen.

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

- im Süden verbleibende Grünflächen; an einer Stelle im Südosten ein Gehölz aus Hasel und 2 Buchen, ansonsten gepflegte Grünflächen im Bereich einer Grünanlage
- im Norden bestehendes Baugebiet Spitzdorfweiher
- im Westen die Nobelstraße, westlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Osten der oben genannte Graben, östlich davon Acker

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise gering. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Die im Süden vorhandenen Gehölze sind erhaltenswert, u.a. die einzelne Kiefer innerhalb des Geltungsbereichs, jedoch auch die Gehölzgruppe im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs.

### *Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)*

Durch die Realisierung des Wohngebiets werden überwiegend ursprünglich als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinflächig geringwertige Grasfluren in Anspruch genommen (ca. 10.542 m<sup>2</sup>), die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Ansonsten liegen noch 247 m<sup>2</sup> bereits versiegelte Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Im Süden steht eine ältere Kiefer mit ca. 45 cm Stammdurchmesser, die als zu erhalten empfohlen wird, jedoch

in der naturschutzfachlichen Bilanzierung als zu beseitigen berücksichtigt wird. Der gesamte Geltungsbereich ist als Eingriffsfläche anzusetzen.

Typische Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie die Feldlerche sind in dem Gebiet aufgrund der Prägung der Umgebung und der aktuellen Nutzung nicht zu erwarten.

Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass für Arten wie Feldlerche, Rebhuhn usw. keine geeigneten Lebensraumqualitäten bestehen.

Gehölzbestände oder sonstige, auch nur bedingt wertvollere Lebensraumstrukturen sind von der geplanten Gebietsausweisung nicht betroffen (außer der einzelnen Kiefer).

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen (private Grünflächen) damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen etwas reduziert.

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. Potenziell betroffene Lebensraumstrukturen sind jedoch im vorliegenden Fall nicht vorhanden, so dass keine diesbezüglichen indirekten Auswirkungen hervorgerufen werden. Die im Umfeld liegenden Gehölze werden erhalten. Der im Osten angrenzende Graben ist sehr geringwertig und gegenüber Veränderungen relativ wenig empfindlich.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen, nicht nur wegen der Betroffenheit von als Lebensraum wenig relevanten Strukturen, sondern auch aufgrund der bereits relativ starken anthropogenen Prägung der Umgebung.

#### **Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):**

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

#### **Wirkungen des Vorhabens**

Unmittelbar betroffen sind ausschließlich ursprünglich intensiv als Acker genutzte Flächen, die teilweise bereits etwas isoliert sind, kleinflächig im Süden intensiv genutzte

Grünflächen. Eine einzelne ältere Kiefer liegt innerhalb des Geltungsbereichs, die als zu erhalten empfohlen wird. Der relativ niedrige Baum wurde im Hinblick auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Rindenspalten und sonstigen vergleichbaren Strukturen untersucht. Es sind keine derartigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen. Eine Betroffenheit höherwertigerer Strukturen durch indirekte Effekte ist nicht zu erwarten, so dass auch keine Störungen zu erwarten sind.

### **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, Mauer-, 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.

Da von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind (die einzelne Kiefer, falls diese entfernt wird, weist keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlenbewohnende Arten wie Fledermäuse auf), ist eine Auslösung von Schädigungsverboten ausgeschlossen. Auch Störungen von Arten des Anhangs IV, Veränderungen von Leitlinien für strukturgebunden fliegende Fledermausarten, relevante Veränderungen von Nahrungslebensräumen etc. werden im vorliegenden Fall nicht hervorgerufen. Für die Reptilien (u.a. auch Zauneidechse) und Amphibienarten besteht kein Lebensraumpotenzial im Gebiet. Sollten Amphibien an dem

östlich angrenzenden Graben vorkommen (gemeine Arten, keine artenschutzrechtlich relevanten Arten), so ist davon auszugehen, dass die Jahreslebensräume dieser potenziell vorkommenden, europarechtlich jedoch nicht relevanten Arten in den Wald- und Feuchtgebieten südöstlich liegen, so dass durch die Gebietsausweisung keine Zerschneidungseffekte für gemeine Amphibienarten hervorgerufen werden. Für die Zauneidechse sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen wie trocken-magere Saumstrukturen ausgeprägt.

Auch Tötungsverbote werden nicht hervorgerufen, da abgesehen von der Kiefer keine Gehölze gerodet werden und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt.

### **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 sind bzw. waren bisher praktisch ausschließlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel). Vorkommen sind auch aufgrund der bereits teilweise isolierten Lage der Gebietsausweisung zwischen dem bestehenden Ortsrand von Katzdorf und dem Ortsteil Froschlacke/Krempschlag sowie der insgesamt kennzeichnenden anthropogenen Prägung des Gebiets nicht zu erwarten. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Fläche bietet kein Lebensraumpotential für Feld- und Bodenbrüter im Allgemeinen.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da außer der einzelnen Kiefer keine Gehölzrodungen im geplanten Baugebiet erforderlich sind und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt.

Gehölbewohnende Arten sind außer der Kiefer auch durch indirekte Beeinträchtigungen nicht vom Vorhaben betroffen.

Die einzelne Kiefer, sofern diese beseitigt wird, ist im Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres zu fällen. Das Abräumen der sich durch das Brachfallen bereits eingestellten Vegetation ist zum sicheren Ausschluss von Tötungsverböten bei Bodenbrütern außerhalb der Brutzeiten dieser Arten von Anfang April bis Mitte Juli durchzuführen.

### **Zusammenfassung**

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

## 2.4 Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Geltungsbereich mit seiner bisherigen ausschließlichen intensiven ackerbaulichen Nutzung (mittlerweile in Erwartung der baulichen Inanspruchnahme brachgefallen) weist nur eine vergleichsweise geringe bis sehr geringe Landschaftsbildqualität auf. Trotz des weitgehenden Fehlens von bereichernden Strukturen und der umgebenden anthropogenen Prägung war der Ausweisungsbereich selbst landschaftlich geprägt. Mittlerweile ist die Fläche zwar brachgefallen und weist dementsprechend einen gewissen Blühaspekt auf. Die anthropogene Prägung ist dennoch auf der Fläche spürbar (Erdhaufen etc.).

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen gibt es im Planungsgebiet unmittelbar südlich mit der älteren Kiefer und dem östlich angrenzenden Gehölz, welche, wie die jungen Birken an dem östlichen Graben, erhalten werden (Kiefer als zu erhalten empfohlen). Im Umfeld prägen Siedlungen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen das Landschaftsbild. Ausgesprochene landschaftliche Störfaktoren gibt es im Gebiet nicht.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des Gebiets durch Wege fehlt vollständig. Lediglich die westlich angrenzende Nobelstraße kann von Erholungssuchenden genutzt werden, um südlich bzw. südöstlich liegende Erholungsräume zu erreichen. Der Landschaftsraum um das Wohngebiet bietet keine relevanten Qualitäten für landschaftsgebundene Erholungsformen wie Spazierengehen, Radfahren etc. Der wohnortnahe Erholungsdruck auf die verbliebenen Freiflächen ist relativ hoch.

### **Auswirkungen**

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der relativ starken anthropogenen Strukturierung kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Norden bestehenden, in der jüngeren Vergangenheit entstandenen bzw. derzeit entstehenden Wohnbebauungen werden nach Süden ausgedehnt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung dieser Flächen insbesondere auch aufgrund der guten Infrastruktur im Umfeld und der bestehenden Vorbelastungen besonders sinnvoll (im Süden bereits vorhandener Ortsteil, der nunmehr an den Ortsbereich Katzdorf angebunden wird). Landschaftsästhetisch auch nur bedingt relevante Landschaftsstrukturen wie Gehölzbestände werden durch die Gebietsausweisung nicht in Anspruch genommen (außer gegebenenfalls einzelne Kiefer).

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen, insbesondere auch die Heckenpflanzungen in den Randbereichen der privaten Parzellen werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild etwas gemindert. Es bestehen im Hinblick auf das Landschaftsbild keine besonderen Empfindlichkeiten (gering bis mittel).

Über die unmittelbaren (geringen) Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden indirekte Beeinträchtigungen (z.B. durch die visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte relevante Strukturen) nicht hervorgerufen.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Im Südosten (u.a. Wald- und Feuchtgebiete im weiteren Umfeld) stehen den Bewohnern allerdings in relativ wohnortnaher Lage attraktive Erholungsflächen zur Verfügung.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit auf die schutzgutbezogenen Belange als gering einzustufen, die Empfindlichkeit ist gering bis mittel.

## 2.5 Schutzgut Boden

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der geologische Untergrund wird im Gebiet vom Tertiär geprägt (Miozän, Naab-Braunkohlentertiär). Kennzeichnend sind Tone, Schluffe, Sande und Kiese in Wechsellagerung (z.T. mit Braunkohle-Einlagerungen).

Daraus haben sich Braunerden geringer Bodengüte entwickelt, die z.T. podsolig sind. Im Osten sind Anmoorgleye und humusreiche Gleye kennzeichnend (Moor- bzw. Anmoorböden). Die Böden weisen eine geringe landwirtschaftliche Ertragskraft auf (Bodenzahlen von 26/24 bzw. 29/29).

Konkrete Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen liefert das erstellte Baugrundgutachten der Fa. Tauw vom 22.10.2019. Demnach sind sehr humose Oberböden in einer Schichtstärke von 40-45 cm ausgeprägt, die auf degradierte Böden hinweisen (zusätzlich relativ großer Grundwasserflurabstand). Darunter stehen Sande an, die als schwach bis stark schluffig, z.T. kiesig, zu charakterisieren sind. Ein Torfhorizont wurde nicht beschrieben.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die bisherige intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist.

Die Bodenfunktionen sind derzeit wie folgt zu bewerten (in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des LfU, Stand 2017, Hinweis: in den Karten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Umweltatlas Boden, gibt es keine Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen); der Bewertung zugrunde gelegt wird die im überwiegenden Teil kennzeichnende Ausprägung SI 5 Al 26/24):

a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):

Aufgrund fehlender Bodendaten wird die Arten- und Biotopschutzfunktion behelfsweise aus der Bodenschätzung abgeleitet.

Die Ackerzahl beträgt 24, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 4 (entspricht hoch, bedeutet aber faktisch mittlere Einstufung); die Böden des östlichsten Teils haben als Moorböden (Mo) diesbezüglich eine hohe bis sehr hohe Bewertung.

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen  
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 4V) die Bewertungsklasse 3 (mittlere Bewertung, von 5 Stufen).

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)  
Ermittlung nach der Formel 2 des Leitfadens

$$n_s = SR / FK_{WE}$$

SR = Niederschlag - Verdunstung - Oberflächenabfluß

$$SR = 650 \text{ mm} - 150 \text{ mm} - 15 \text{ mm}$$

$$SR = 485 \text{ mm}$$

$$n_s = 485 \text{ mm} / 200 \text{ mm} = 2,4$$

Die Feldkapazität  $FK_{WE}$  wird nach Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung mit 200 mm eingeschätzt.

Nach Tabelle II/8:  $n_s = 2,42 \rightarrow$  Wertklasse 2 (gering)

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle  
Alternatives Verfahren nach der Bodenschätzung (Tabelle II/13)  $\rightarrow$  Wertklasse 2 (geringe Bewertung)

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden  
Ackerzahl 24: Ertragsfähigkeit gering (Stufe 2 von 5)

f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte  
Die betroffenen Böden sind, bezogen auf den größten Teil der Gebietsausweisung, weit verbreitet. Moorböden bzw. Anmoorböden, wie sie im östlichsten Teil ausgeprägt sind, sind grundsätzlich zwar schützenswert. Es wird aber nur der westlichste Randbereich eines größeren Gebiets mit Moorböden überprägt, so dass dies insgesamt hinnehmbar ist.

Die Funktion ist entsprechend II 2.1 des Leitfadens insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Die Bodenfunktionen werden derzeit auf den Flächen erfüllt. Die obige Einstufung führt zu einer geringen bis mittleren Bewertung der Ausprägung der einzelnen Bodenfunktionen. Lediglich das Standortpotenzial für die natürliche Vegetationsentwicklung ist bei den Moorböden bis Anmoorböden im (untergeordneten) östlichen Teil des Gebiets hoch bis sehr hoch.

### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die

naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Rückhalt des Oberflächenwassers auch auf Privatflächen) in geringem Umfang vermindert werden.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets im Quartier A bei einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 im Bereich Quartier B und C und den geplanten Verkehrsflächen ca. 4.000 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert werden. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung sowie die weiteren Bodenfunktionen wie Puffer-, Filter-, Regelungsfunktion und Standortpotenzial für die natürliche Vegetationsentwicklung geht vollständig oder weitgehend verloren. Die Empfindlichkeit wird insgesamt unter Berücksichtigung der obigen Bewertung der Bodenfunktionen als durchschnittlich eingestuft.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

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

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart im überwiegenden Teil des Gebiets ist im größeren räumlichen Zusammenhang weit verbreitet (Braunerde, z.T. podsoliert). Im äußersten Osten sind Moor- bzw. Anmoorböden ausgeprägt, die sich weit nach Osten fortsetzen.

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert.

Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet und Nutzung als Kindertagesstätte sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist als gering zu bewerten, im äußersten Osten (Moor- bzw. Anmoorböden) ist diese höher zu bewerten.

## 2.6 Schutzgut Wasser

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Westen zur Naab bzw. nach Osten zu dem Graben. Aufgrund der praktisch fehlenden Neigung des Gebiets sind die Oberflächenabflüsse gering.



Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld, abgesehen von dem nach Süden verrohrten Graben an der Ostseite, nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen findet man ebenfalls nicht.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen steht das Grundwasser in dem Gebiet relativ hoch an. Nach den Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde das Grundwasser bei 1,5-1,6 m unter Gelände angetroffen.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Ein Teil des Gebiets ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Östlich und südlich des Geltungsbereichs liegt eine Ableitungstrasse gemäß dem Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz.

### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> wird die Grundwasserneubildung in geringem Maße reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung erheblich reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm reduziert sich die Grundwasserneubildung jährlich um ca. 600 m<sup>3</sup>. Etwas mehr als die Hälfte der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht.

Die Oberflächenwässer werden nach Möglichkeit oberflächennah versickert.

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 nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon auszugehen bzw. es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen Grundwasser angeschnitten wird. Der Grundwasserspiegel liegt gemäß Baugrundgutachten bei 1,5-1,6 m unter Gelände.

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

Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt.

Da die definierte Ableitungstrasse gemäß dem Hochwasserschutzkonzept der Stadt Teublitz südlich und östlich des geplanten Baugebiets verläuft, ist eine spätere Umsetzung dieser Hochwasserschutzmaßnahme auch nach Ausweisung des Baugebiets uneingeschränkt möglich.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering bis mittel anzusehen.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von im Naabtal sich sammelnder Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen in geringem Maße durch den Verkehr und die Siedlungen der Umgebung. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld stellen „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden verstärkt. Dies wird sich aber aufgrund der relativ geringen Dimensionen der Gebietsausweisung in erster Linie nur im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Wälder der Umgebung werden die diesbezüglichen Auswirkungen kompensieren.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es nicht zu einem nennenswerten zusätzlichen Kaltluftstau kommen, es besteht derzeit kein relevanter Kaltluftstau durch die bestehenden Siedlungen. Angrenzende Siedlungen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Allerdings wird sich die „Wärmeinsel“ des Ortsteils Katzdorf um eine weitere Fläche von ca. 1,1 ha vergrößert.

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.

Bei der Bauausführung soll auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (z.B. Wärmedämmung von Gebäuden, regenerative Energien, Regenwassernutzung, möglichst geringe Versiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser, Pflanzungen, energiesparende Straßenbeleuchtung).

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die ursprüngliche intensive landwirtschaftliche Nutzung der Äcker wieder aufgenommen würde (mittlerweile in Erwartung der baulichen Nutzung brachgefallen).

Es zeichnete sich im vorliegenden Fall bereits ab, dass dieser Bereich bebaut würde, wenn weiterer Bedarf nach Wohnbauflächen besteht, was in besonderem Maße der Fall ist.

Da in der Stadt Teublitz und auch im Ortsteil Katzdorf nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, ist die geplante Ausweisung auch aufgrund der guten Infrastruktur im Gebiet, der Vorbelastungen und der vorangegangenen Ausweisungen sinnvoll.

Eine andere Art der Bebauung ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung nicht möglich. Aufgrund der umliegenden entstehenden Wohngebiete ist die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte besonders sinnvoll.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden, die zudem im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten relativ isoliert sind. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden. Mit den in der Vergangenheit in diesem Bereich von Katzdorf errichteten Wohngebieten wurde bereits eine Konzentration der Wohnflächenentwicklung geschaffen, so dass eine Ausweisung in diesem Bereich sinnvoll ist.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen (auf den privaten Parzellen, insbesondere die Heckenpflanzungen in den Randbereichen an der Ost- und Südseite und in geringem Maße auf öffentlichen Grünflächen), die Maßnahmen zum Rückhalt des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (mit angestrebter Versickerung), die Festsetzungen zur

baulichen Gestaltung zu nennen (u.a. niedrige Grundflächenzahl GRZ im Bereich des Wohngebiets).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu einem Teil, aber nicht vollständig ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung zu beachten:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

#### 4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.666 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der externen Grundstücksfläche Flur-Nr. 476 der Gemarkung Premberg erbracht (anrechenbare Fläche 4.436 m<sup>2</sup>).

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Bereich der Stadt Teublitz, auch im Ortsteil Katzdorf, nach wie vor groß. Insofern kommt die Stadt Teublitz mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen ist der gewählte Standort sinnvoll. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Teil des Ortsteils Katzdorf nicht. Wie bereits erwähnt, fand bereits in der jüngeren Vergangenheit in diesem Bereich eine Konzentration der Wohngebietsausweisung statt, so dass es auch aus diesen Erwägungen besonders sinnvoll ist, im vorliegenden Bedarfsfall die Wohnflächenausweisung im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete zu situieren und die Kindertagesstätte zu errichten.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall, abgesehen von der Verkehrsuntersuchung, nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Teublitz plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeinen Wohngebiets (WA) „Spitzdorfweiher II“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 10.816 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung relativ geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind vergleichsweise gering, da ausschließlich naturschutzfachlich geringwertige Ackerflächen in bereits etwas isolierter Lage (mittlerweile brachgefallen) in Anspruch genommen werden. Gehölzbestände oder sonstige höherwertige Lebensraumstrukturen werden allenfalls in Form der einzelnen Kiefer, die als zu erhalten empfohlen wird, in Anspruch genommen.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden relativ erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> maximal möglich. Es werden gering empfindliche Böden, am Ostrand mittel empfindliche bis empfindliche Moor- bzw. Anmoorböden beansprucht.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vergleichsweise gering, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem bereits relativ stark anthropogen geprägten Umfeld beansprucht werden. Die einzelne Kiefer kann nicht wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Aufgrund der geplanten Rückhaltung des Oberflächenwassers auf Privatflächen (mit angestrebter Versickerung) und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser als gering bis mittel angesehen, wenngleich mit der Reduzierung der Grundwasserneubildung (etwas knapp die Hälfte der Grundwasserneubildung entfällt), wie bei jeder Baugebietsausweisung, spürbar in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird, und darüber hinaus das Grundwasser relativ hoch ansteht.

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, das kulturelle Erbe und die sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 1,1 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche mit allerdings geringer landwirtschaftlicher Nutzungseignung.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb relativ enger Grenzen. Durch die Bebauung wird die „Wärmeinsel“ des Ortsteils Katzdorf auf einer Fläche von 1,1 ha ausgedehnt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall in begrenztem Umfang möglich sind.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt (Flur-Nr. 476 der Gemarkung Premberg).

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	gering	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Boden	hoch	gering	hoch	hoch (standortspezifisch mittel)
Wasser	gering	gering	gering-mittel	gering -mittel
Klima / Luft	gering	gering	mittel	gering

## B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

### *Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft*

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.816 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.816 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche vermindert sich um die bereits versiegelten, in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenflächen. Die Eingriffsfläche beträgt 10.542 m<sup>2</sup>.

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich bzw. die Eingriffsfläche stellen sich wie folgt dar:

- 10.542 m<sup>2</sup> bisher intensiv genutzter Acker und kleinflächig intensiv gepflegte Grünflächen (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)
- 1 Baum (Kiefer), als zu erhalten empfohlen, jedoch Beseitigung möglich (Ansatz 50 m<sup>2</sup>)

### *Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs*

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 (Wohngebiet Quartier A, 6.355 m<sup>2</sup>) Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B). Im Bereich der Quartiere B und C beträgt die Grundflächenzahl 0,4, so dass diese Teilgebiete als Fläche mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad eingeordnet werden (Typ A).

### *Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen*

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

a) 6.108 m<sup>2</sup> Kategorie I Typ B

- Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
- erforderliche Kompensationsfläche

$$6.108 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.832 \text{ m}^2$$



b) 4.461 m <sup>2</sup> Kategorie I Typ A	
· Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6	
· heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4	
· erforderliche Kompensationsfläche	
4.461 m <sup>2</sup> x 0,4 =	1.784 m <sup>2</sup>
c) Einzelbaum Kiefer	
pauschaler Ansatz	50 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf gesamt:</b>	<b>3.666 m<sup>2</sup></b>

*Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:*

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren ein unterer bis mittlerer Ansatz innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Angesichts der ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in einem bereits relativ stark anthropogen geprägten Umfeld, des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades und der Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Pflanzmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen) im möglichen Umfang ist die Heranziehung des unteren bis mittleren Faktors von 0,3 bzw. 0,4 innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren gerechtfertigt. Ein Faktor an der unteren Grenze der Spanne der Kompensationsfaktoren ist nicht möglich, da nicht alle möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden.

*Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

- Flur-Nr. 476 der Gemarkung Premberg  
Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche (4.436 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche) wird die Pflanzung von Obsthochstämmen bzw. Wildobsthochstämmen und die Extensivierung des Wiesenbestandes festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen).

Da die Kompensationsleistung bzw. der Umfang der Kompensationsfläche dem ermittelten Kompensationsbedarf (3.666 m<sup>2</sup>) entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.