

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

GEWERBE- UND SONDERGEBIET  
„TEUBLITZ SÜD-OST“

STADT TEUBLITZ

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG  
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN  
EINGRIFFSREGELUNG UND  
SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG



Stadt Teublitz:

.....  
Maria Steger  
1. Bürgermeisterin  
Stadt Teublitz  
Platz der Freiheit 7  
93158 Teublitz

10. Januar 2019

DER PLANFERTIGER:

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

A)	UMWELTBERICHT .....	3
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 .....	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	6
2.1	Natürliche Grundlagen (mit Baugrundgutachten) .....	6
2.2	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter (einschließlich menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe).....	9
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung) .....	12
2.4	Schutzgut Landschaft.....	15
2.5	Schutzgut Boden, Fläche .....	17
2.6	Schutzgut Wasser .....	19
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.8	Wechselwirkungen .....	21
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	22
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	22
4.2	Ausgleich.....	24
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	24
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
B)	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	26

## ANLAGENVERZEICHNIS

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs Maßstab 1:1000
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 357, Gemarkung Münchshofen
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bernhard Moos, November 2019

## 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 weiteren Bedarfs an gewerblich nutzbaren Bauflächen in angepasstem Umfang (Gewerbegebiet) sowie zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Errichtung eines interkommunalen Recyclinghofs plant die Stadt Teublitz die Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebiets „Teublitz Süd-Ost“. Das geplante Gewerbe- und Sondergebiet liegt östlich der Kreisstraße SAD 5 (Maxhütter Straße), am Rande des Geländes der Firma Läßle, im südlichsten Bereich des Gemeindegebiets der Stadt Teublitz.

Im Flächennutzungsplan ist der Planumgriff zu einem erheblichen Teil bereits bestandskräftig als Industriegebiet ausgewiesen. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren im Umgriff des Geltungsbereichs geändert.

Für die Gebietsausweisung wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 22.536 m<sup>2</sup>, wobei die Eingriffsfläche ca. 14.720 m<sup>2</sup> umfasst. Mit dem bestehenden, in den Geltungsbereich einbezogenen Parkplatz sind bereits nennenswerte Flächenanteile voll versiegelt.

Das Gewerbe- und Sondergebiet weist eine geringe bis mittlere Ausdehnung auf, und stellt nach dessen Realisierung eine weitere Ausdehnung der gewerblich geprägten Siedlungsfläche von Teublitz im Übergang zu Maxhütte-Haidhof dar. Es handelt sich um eine hinsichtlich des Umfangs angepasste Ausweisung, die im Randbereich von bereits erheblich gewerblich-industriell geprägten Flächen liegt.

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. Im vorliegenden Fall ist ein Teil des Geltungsbereichs bereits vollversiegelt (Parkplatz). Darüber hinaus sind weitere Flächen durch Gebäude geprägt. Im Geltungsbereich liegen außerdem Brachflächen, die aufgrund der weitgehend ungestörten Sukzession eine gewisse Wertigkeit als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Dementsprechend sind teilweise stark anthropogen geprägte, z.T. aber auch naturschutzfachlich relevante Lebensraumstrukturen betroffen, deren Bedeutung auch aus artenschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen ist. Dennoch entspricht die Standortwahl der Gebietsausweisung insgesamt dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung, indem bereits in erheblichem Maße anthropogen vorgeprägte Bereiche (Industriebrachen, Parkplatz, Gebäude) einbezogen werden.

Der Geltungsbereich von ca. 2,25 ha weist geringe bis mittlere Dimensionen auf. Die unmittelbare Umgebung des Ausweisungsbereichs ist bereits in sehr hohem Maße durch anthropogene und insbesondere gewerblich-industriell geprägte Nutzungen gekennzeichnet (insbesondere an der Ostseite).

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 hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern, Trinkwasserschutz u.a.) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beanspruchungen und Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch geeignete Maßnahmen sollen die Barrierewirkungen für die Lebewelt möglichst gering gehalten werden und gewisse Lebensraumfunktionen aufrecht erhalten werden; vorrangig ist es aber sinnvoll, Verluste vollständig außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Gewerbe- und Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit dies erforderlich ist
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, soweit dies in einem Gewerbe- und Sondergebiet möglich und sinnvoll ist und nicht bereits eine anthropogene Überprägung des Bodens kennzeichnend ist

- 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 Immissionsituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Gewerbe- und Sondergebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wird den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Zauneidechse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen (zusätzliche CEF-Maßnahme 4 südlich des Geltungsbereichs).

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

### **Regionalplan**

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ und „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind für das Planungsgebiet keine Darstellungen enthalten. Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisungen gibt es im Planungsraum nicht. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete o.ä. gibt es im Ausweisungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld nicht. Auch sonstige Darstellungen wie regionale Grünzüge, Trenngrün o.ä. sind ebenfalls nicht in den Zielkarten des Regionalplans enthalten.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans ist bei der Biotopkartierung Bayern der heckenartige Bestand im Nordwesten des Geltungsbereichs mit der Nr. 6738-1071.017 als „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze an der SAD 5 südlich von Teublitz“ erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt.

### **Artenschutzkartierung**

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich als auch das weitere Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

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

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für den Geltungsbereich keine besonderen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten. Es sind keine Schutzgebietsvorschläge enthalten. Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen. Auch Landschaftsschutzgebiete gibt es im Gebiet und im weiteren Umfeld nicht.

Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht im unmittelbaren Einflußbereich der geplanten Gebietsausweisung. Ca. 270 m südlich grenzt das Wasserschutzgebiet Burglengenfeld an.

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

### 2.1 Natürliche Grundlagen (mit Baugrundgutachten)

#### **Naturräumliche Gliederung und Topographie**

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum 081 Mittlere Frankenalb und zwar zur Untereinheit 81.17 „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Der Planungsbereich liegt außerhalb von Talräumen, in einer relativ verebneten bis leicht hügeligen Landschaft.

Der Bereich des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets ist insgesamt nach Osten geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 394 m NN im äußersten Nordwesten und 385 m NN im Südosten. Die Hangneigung liegt im Mittel bei ca. 7 %.

#### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Übersichtskarte (Umweltatlas Bayern) liegt das Planungsgebiet im Bereich von tertiären bis quartären Bildungen (Sande, z.T. Kiese).

Als Bodentypen sind nach der Bodenübersichtskarte Maßstab 1:25000 fast ausschließlich Braunerden aus Sand ausgeprägt.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Gebiet am Westrand lehmige Sande bis Sande (S4 V 23/21) kennzeichnend. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung (Hinweis: derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung) und die Bodengüte sind sehr gering. Im größten Teil des Gebiets sind lehmige Sande IS b3 -/12 sehr geringer Bodengüte kennzeichnend.

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Sinne des LfU-Merkblatts „Das Schutzgut Boden in der Planung“ stellt sich wie folgt dar (im Umweltatlas Bayern Boden gibt es für das Gebiet keine Bodenfunktionsbewertung):

Es wird die Bodenart IS b3-12 bei der Bewertung zugrunde gelegt. In diesem Zusammenhang ist aber zu berücksichtigen, dass die natürlichen Bodenprofile zumindest auf Teilflächen bereits erheblich verändert wurden.

a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):  
Aufgrund fehlender Bodendaten wird die Arten- und Biotopschutzfunktion behelfsweise aus der Bodenschätzung abgeleitet.

Die Grünlandzahl beträgt 12, im Randbereich 21, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 4-5 (entspricht hohe bis sehr hohe Bedeutung; aufgrund der zumindest teilweisen anthropogenen Veränderungen ist nur noch bedingt von einer Funktionserfüllung auszugehen).

b) Retention des Boden bei Niederschlagsereignissen

Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart SL, Zustandsstufe II, Wasserverhältnisse 3, die Bewertungsklasse 3 (mittel, von 5 Stufen).

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

Ermittlung nach der Formel 2 des Leitfadens, S. 45

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

$$n_s = \text{ca. } 480 \text{ mm/a} / 190 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,47$$

Die  $FK_{WE}$  wird entsprechend den Tabellen der KA mit 190 mm eingeschätzt.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2).

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Alternatives Verfahren nach der Bodenschätzung (Tabelle II/13 des Leitfadens):

Bodenart lehmiger Sand, Zustandsstufe II, Wasserverhältnisse 3 ergibt Bewertungsklasse 2 (gering, von 5 Stufen)

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Grünlandzahl 12 bzw. 21: Ertragsfähigkeit sehr gering (Wertklasse 1)

f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Die betroffenen Böden sind im Gebiet der tertiären und quartären Ausprägungen um Teublitz weit verbreitet. Die Funktion wird entsprechend II 2.1 des Leitfadens als gering eingeschätzt.

Damit ergibt sich insgesamt eine geringe bis mittlere Einstufung bei den einzelnen Bodenfunktionen. Lediglich beim Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung ist eine hohe bis sehr hohe Bewertung kennzeichnend. Es sind jedoch zumindest auf größeren Teilflächen keine natürlichen Bodenprofile mehr ausgeprägt.

Es ist davon auszugehen, dass im größten Teil des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets keine originalen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Es wurden im Vorfeld Altlastenerkundungen durchgeführt (Baggerschürfe mit Analysen, Fa. Piewak & Partner), die im Ergebnis darauf hinweisen, dass anthropogene Bodenveränderungen stattgefunden haben. Nach einer ersten Einschätzung ist ein geringes bis mittleres Gefährdungspotenzial zu erwarten.

Die Grundstücke Flur-Nr. 400, 401, 402/1 und 403 der Gemarkung Teublitz sind unter der Nr. 37600919 als Altlastenstandort im Altlastenkataster erfasst. Mit Bescheid vom 25.02.2019 wurden die Grundstücke Flur-Nr. 403, 403/1 und 403/2 aus dem Altlastenkataster entlassen.

### **Klima**

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittliche bis etwas wärmere und trockenere klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 670 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,5° C kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in östliche Richtung fließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. In gewissem Maße wird der Kaltluftabfluss durch die außerhalb des Geltungsbereichs anschließenden Industriegebietshallen eingeschränkt.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Osten, wobei ein Vorfluter im größeren Gebiet nicht ausgeprägt ist. Östlich der geplanten Ausweisung ist der Bereich des Industriegebiets Läpple auch hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse erheblich anthropogen verändert.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine Fließ- oder Stillgewässer. Der Bereich des Parkplatzes im Süden des Geltungsbereichs ist bereits weitgehend versiegelt, so dass auch hier die natürlichen Abflußverhältnisse bereits vollständig verändert sind.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen bisher keine konkreten Angaben vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel in jedem Fall unterhalb der durch das Bauvorhaben aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Im Bereich des Parkplatzes ist die Grundwasserneubildung bereits erheblich unterbunden, darüber hinaus im Bereich des bestehenden Gebäudes und der befestigten Fahrbereiche im Südosten des Geltungsbereichs.

Hydrologisch relevante Strukturen, wie Vernässungsbereiche, Dolinen etc. gibt es im Geltungsbereich nicht. Feuchte Ausprägungen, Naßstellen innerhalb der Wiesenflächen und sonstigen Bereiche des Projektgebiets wurden nicht festgestellt.



Wasserschutzgebiete liegen nicht im unmittelbaren Planungsbereich (ca. 270 m südlich beginnt das Wasserschutzgebiet Burglengenfeld).

Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden als sog. wassersensible Bereiche eingestuft, nicht jedoch der unmittelbare Vorhabensbereich.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt überwiegend der Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, im Südwesten der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald anzusehen.

## 2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter (einschließlich menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe)

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet relevante Vorbelastungen durch den Industriebetrieb Läßle (Betriebslärm), darüber hinaus auch durch Verkehrslärm von der im Westen angrenzenden Kreisstraße SAD 5 und gegebenenfalls der SAD 8 im Süden. Um den Anforderungen des Schallschutzes bereits von vornherein Rechnung zu tragen, wurde zum Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kottermair, Regenstauf, erstellt, in der die entsprechenden Verhältnisse und Anforderungen einschließlich der Vorbelastungen untersucht werden. Im Vordergrund steht, dass im Umfeld weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Relevante Immissionsorte sind insbesondere die im Westen und Südwesten umliegenden Wohnnutzungen sowie gegebenenfalls geplante zulässige Wohn- und sonstige schutzbedürftige Nutzungen im Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Im Süden existiert ein Parkplatz für das Industriegebiet, im Südosten ein bestehendes Verwaltungsgebäude und nördlich dieser Struktur eine weitere Parzelle als Grünfläche. Alle sonstigen Flächen des Geltungsbereichs sind derzeit ohne erkennbare Nutzung (Wiesenbrache mit teilweise ausgeprägten Gehölzbeständen).

Innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung sind im Bayernviever Denkmal keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Baudenkmäler sind in der Umgebung der Gebietsausweisung ausgewiesen. Zwei Baudenkmäler im Bereich des Industriegebiets sind gegenüber dem Geltungsbereich durch die großen Hallen abgeschirmt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen.

Gerüche spielen, abgesehen von den im Bereich von Verkehrsflächen und Industriegebieten zeitweise auftretenden Gerüchen, keine nennenswerte Rolle. Sie nehmen im Gebiet relativ geringe Ausmaße an. Sie stellen für die Gebietsnutzung keine relevante Einschränkung dar.

Die Verkehrsverhältnisse sind derzeit sehr gut geregelt. Die Kreisstraße SAD 5 ist sehr leistungsfähig und stellt die Anbindung des örtlichen und überörtlichen Verkehrs sicher, auch für die derzeitige Nutzung als Parkplatz bzw. Zufahrt zu dem Verwaltungsgebäude.

Aufgrund der erheblichen anthropogenen Prägung des Umfeldes und der fehlenden durchgehenden Wegeverbindungen ist die Erholungseignung insgesamt als sehr gering einzustufen. Attraktive Zielpunkte, Landschaftselemente, Wegeverbindungen etc. sind im Gebiet nicht ausgeprägt. Die anthropogene Vorprägung des Umfeldes ist sehr stark. Die tatsächliche Frequentierung ist dementsprechend gering. Lediglich der die SAD 5 begleitende Radweg hat eine Bedeutung als Verbindung zwischen Teublitz und Maxhütte-Haidhof für Radfahrer und Fußgänger. Landschaftsästhetisch relevante Strukturen, die sich grundsätzlich positiv auf die Erholungseignung und Landschaftsbildqualität auswirken, gibt es innerhalb des Geltungsbereichs in Form der Gehölzbestände und der Wiesenbrache, die einen relativ naturnahen Eindruck vermitteln. Erholungseinrichtungen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Wie bereits erwähnt, grenzt ca. 270 m südlich das Wasserschutzgebiet Burglengenfeld an.

Bezüglich des Hochwasserschutzes gibt es keine zu berücksichtigenden Belange.

### *Auswirkungen*

Von dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet werden, je nach den sich ansiedelnden Betrieben, Lärmimmissionen ausgehen. Auch von dem geplanten interkommunalen Recyclinghof werden zeitweise Lärmimmissionen hervorgerufen. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm durch Baumaschinen und Baustellenfahrzeuge zu rechnen. Um den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den relevanten Immissionsorten der Umgebung sicher zu stellen, wird begleitend und als Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kottermair, Regenstauf erstellt, in der Emissionskontingente für die Gewerbegebietsparzellen festgesetzt werden. Mit der Kontingentierung für die Gewerbe- und Sondergebietsparzellen kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten an den zu betrachtenden, umliegenden relevanten Immissionsorten der Umgebung kommt und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden. Die Aussagen und Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten und konsequent umzusetzen.

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebiets wird es außerdem zu weiteren Immissionen kommen, u.a. Lichtimmissionen, die sich jedoch nicht relevant nachteilig auf die Umgebung auswirken dürften. Gleiches gilt für Gerüche, die ebenfalls keine erheblichen Ausmaße annehmen dürften. Bei geruchsintensiven Betrieben sind entsprechende Untersuchungen bzw. Betrachtungen im Zuge der Einzelgenehmigungsverfahren durchzuführen.

Durch die geplante Gebietsausweisung wird es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, insbesondere auf der SAD 5. Um sichere Verkehrsabläufe weiterhin gewährleisten zu können, sind in der Bebauungsplanung entsprechende Abbiegespuren vorgesehen. Die nördliche Einmündung ist ausschließlich als Ausfahrt auf die Kreisstraße vorgesehen, die südliche ausschließlich als Zufahrt.

Durch die Ausweisung gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren. Für den überplanten Parkplatz und das überplante Gebäude werden, soweit erforderlich, andere Parkplatzflächen und Gebäude genutzt. Nach § 15 (3) BNatSchG ist außerdem bei der Inanspruchnahme intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der naturschutzrechtliche Ausgleich auch durch Maßnahmen der Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dienen (sog. PIK-Maßnahmen), erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Es sei hier angemerkt, dass entsprechende Möglichkeiten geprüft wurden, jedoch nicht konkret zur Verfügung stehen, so dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden müssen. Die Heranziehung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist besonders sinnvoll, da mit den Maßnahmen eine erhebliche Aufwertung im Trockenlebensraumkomplex Münchshofen/Premberg erreicht werden kann, was aus naturschutzfachlicher Sicht im besonderen Maße angestrebt wird. Die Fläche hat auch nur eine relativ geringe landwirtschaftliche Nutzungseignung.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im weiteren Umfeld nicht bekannt. Sollten dennoch Bodendenkmäler zutage treten, wird den gesetzlichen Bestimmungen des BayDSchG entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalbehörden eingeschaltet.

Baudenkmäler werden in jedem Fall nicht beeinträchtigt. Zwei Baudenkmäler liegen im Bereich des Industriegebiets Läpple, jedoch hinter den bestehenden großen Hallen, in absoluter Sichtverschattung zu dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet. Damit sind jegliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Die gewerblich-industrielle Prägung des Gebiets wird durch die Gebietsausweisung und deren Realisierung verstärkt.

Aufgrund der bereits derzeit geringen Qualitäten (anthropogene Prägung des gesamten Gebiets, fehlende Wegeverbindungen im Gebiet) sind die Beeinträchtigungen der Erholungseignung faktisch nur von geringer Bedeutung. Landschaftsästhetische bzw. für die Erholungseignung relevante Strukturen sind zwar betroffen und beeinträchtigen die Landschaftsbildqualität (Gehölzbestände). Das Gebiet hat aber für die Erholung faktisch keine nennenswerte Bedeutung. Im weiteren Umfeld bestehen für die Erholung deutlich attraktivere Landschaftsbereiche, die auch von den Bewohnern der angrenzenden Hugo-Geiger-Siedlung genutzt werden können.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen. Es wurden keine besonderen Aspekte ermittelt, die hinsichtlich der

Schutzgutbelange von Bedeutung wären. Lediglich die Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes sind konsequent zu beachten und umzusetzen.

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

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs)*

Der Geltungsbereich mit seiner mittleren Flächenausdehnung wird im Süden von einem vollversiegelten (asphaltierten) Parkplatz mit eingestreuten Grünstreifen eingenommen. In den Grünstreifen stehen Bäume (v.a. Bergahorn, meist ca. 30 cm Stammdurchmesser), im oberen Bereich zur Kreisstraße auch weitere, relativ geringwertige Gehölze wie Birke, Kiefer und Ziersträucher. Die Ahornbäume sind z.T. beschädigt und wenig vital.

Im südöstlichen Geltungsbereich steht ein Verwaltungsgebäude mit begleitenden Grünflächen, u.a. Hainbuchenhecke, Fichte, Bergahorn, im Bereich der Flur-Nr. 403, Um das Gebäude herum und an der Ostseite des Projektgebiets verläuft eine Asphaltstraße. Nördlich des Grundstücks des Verwaltungsgebäudes liegt ein Gartengrundstück mit randlichen Gehölz-, v.a. Baumbeständen (Flur-Nr. 403/2). Gehölzarten sind hier Roteiche (ältere Exemplare bis 50 cm Stammdurchmesser), Fichte, Hainbuche, Kiefer. Am Südrand verläuft eine Hainbuchenhecke. Die Fläche selbst wird von Rasenflächen eingenommen.

Das Grundstück südlich davon sowie die gesamte Fläche nördlich des Parkplatzes wird von einem Wechsel aus Gehölzbeständen und offenen Wiesenbrachen eingenommen. Die Gehölzbestände setzen sich, randlich zum Parkplatz, teilweise aus Ziergehölzen zusammen (äußerster südlicher Rand), ansonsten dominieren Gebüsche, die wahrscheinlich wenigstens größtenteils spontan entstanden sind. Die gebüschartigen Gehölzbestände, die in der Biotopkartierung mit der Nr. 6738-1071.17 erfasst sind, werden von Schlehe, Rotem Hartriegel, Heckenrose, Weinrose, Holunder, Apfel, Mirabelle, Sanddorn, Birke, Salweide, Kiefer aufgebaut. In die Fläche eingestreut sind weitere Einzelgehölze bzw. Gehölzgruppen (Heckenrose, Kiefer, Apfel, Feldahorn), u.a. zwei ältere Kiefern im östlichen Bereich. Die im westlichen Wiesenbereich stehenden Gehölze sind relativ jung bis mittelalt. Die Gehölzbestände sind damit im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Qualitäten relativ unbedeutsam.

Die Wiesenflächen sind durch Arten der meso- bis eutrophen Wiesengesellschaften geprägt. Zeiger mesotropher Verhältnisse sind Glatthafer und Bunte Kronwicke. Es überwiegt insgesamt die Arten eutropher Wiesen wie Acker-Kratzdistel, Rainfarn u.a. Die Wiesenflächen weisen demnach keine hochwertigen Lebensraumqualitäten auf.

Im Süden liegt noch ein kleiner Teil eines durchschnittlich wertvollen Kiefernwaldes mit Anteil an Stieleiche innerhalb des Geltungsbereichs (im Bereich der neu gestalteten Zufahrt).

Insbesondere die relativ isolierte Lage und vor allem die anthropogene Prägung der Umgebung stellen eine erhebliche Vorbelastung im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten in dem Gebiet dar. Der Bereich liegt zwischen der Kreisstraße und dem ausgedehnten Industriegelände Läßle.

Es liegen detaillierte zoologische Daten aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor, in deren Rahmen gezielte Erhebungen der einschlägigen Tier- und Artengruppen durchgeführt wurden. Im Einzelnen wird auf die Artenlisten und Beschreibungen der als Anlage beigefügten „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ verwiesen.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für den Geltungsbereich und die Umgebung keine relevanten Artmeldungen verzeichnet.

An das geplante Gewerbe- und Sondergebiet grenzen folgende Strukturen an:

- im Westen die Kreisstraße SAD 5, westlich davon Wald (im Norden) und ansonsten die Hugo-Geiger-Siedlung
- im Norden ein Kiefernwald mit relativ dichter Strauchschicht und dominierender Brombeere, in der Biotopkartierung (1987) erfasst mit der Nr. 6738-16.21 (Feldgehölz)
- im Osten das Industriegelände der Firma Läßle
- im Süden im westlichen Teil ein relativ aufgelockerter Kiefern-Stieleichenwald, im östlichen Teil Wiesenflächen mit Gehölzgruppen aus vorwiegend Ziergehölzen

Zusammenfassend betrachtet sind damit im Einflußbereich der geplanten Gebietsausweisung teilweise bedingt relevante Lebensraumstrukturen ausgeprägt, die potenziell im Hinblick auf indirekte Auswirkungen durch die Gewerbe- und Sondergebietsausweisung bau- oder betriebsbedingt betroffen sein könnten (Wälder im Norden und Südosten). Ansonsten sind im Umfeld stark anthropogen geprägte Strukturen kennzeichnend.

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

Durch die Realisierung des Gewerbe- und Sondergebiets sind die im Geltungsbereich ausgeprägten Strukturen wie folgt unmittelbar betroffen (Eingriffsfläche, d.h. baulich überprägte Flächenanteile der privaten Parzellen und Verkehrsflächen):

- geringwertige Grünflächen, z.T. mit Baumbestand und Nadelgehölze, Ziergehölze und gepflegte Gartenflächen: Kategorie I gemäß Leitfaden: 3.297 m<sup>2</sup>
- Grünflächen mit älterem Baumbestand, Grünstreifen Parkplatz mit Bäumen, Hainbuchenhecke, Kiefernwald im Süden: Kategorie II gemäß Leitfaden 1.671 m<sup>2</sup>
- Wiesenbrache, z.T. mit Gehölzbeständen; Kategorie II nach Leitfaden (unterer Wert): 5.862 m<sup>2</sup>

- Gebüsche, in der Biotopkartierung erfasst; Kategorie III gemäß Leitfaden (unterer Wert):	3.890 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt:</b>	<b>14.720 m<sup>2</sup></b>
(Kategorie I: 3.297 m <sup>2</sup> , Kategorie II: 7.533 m <sup>2</sup> , Kategorie III: 3.890 m <sup>2</sup> )	

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen des Parkplatzes bzw. der Zufahrten und asphaltierten Fahrbahnen sowie Gebäude werden keine relevanten schutzgutbezogenen Auswirkungen hervorgerufen.

Naturschutzfachlich bedeutsam sind vor allem die gebüschartigen Gehölzbestände, die auch in der Biotopkartierung erfasst sind. Deren Beseitigung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumqualitäten dar, auch wenn der gesamte Vorhabensbereich bereits relativ stark isoliert zwischen Kreisstraße und dem ausgedehnten Industriegebiet liegt. Die Wiesenbestände sind im Komplex mit den Gebüschen von mittlerer Bedeutung als Lebensraum, auch wenn nur relativ nährstoffreiche Ausprägungen vorhanden sind. Von mittlerer Bedeutung werden auch noch die Hainbuchenhecke, die älteren Bäume am Rand des Grundstücks Flur-Nr. 403/2, die Baumbestände am Parkplatz und der Kiefernwald mit Stieleichenanteil im Süden eingestuft.

Relativ wenig bedeutsam sind die gepflegten Grünflächen mit z.T. Gehölzbeständen aus überwiegend Zier- und/oder Nadelgehölzbeständen.

Das Gebiet hat insgesamt Bedeutung für Gehölzbewohner und z.T. auch Arten der Kulturlandschaft und der Siedlungen (mit gewissem Strukturreichtum).

Insgesamt werden bezüglich des Schutzguts Auswirkungen mittlerer (bis relativ hoher) Erheblichkeit hervorgerufen. Aufgrund der erheblichen Vorprägung durch die Kreisstraße und das angrenzende ausgedehnte Industriegebiet ist aber die Beanspruchung der Flächen sinnvoll. Das Gebiet ist insgesamt erheblich anthropogen geprägt.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets, die aufgrund der starken Barrierewirkungen ohnehin bereits gering ist, wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen weiter reduziert.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte etc. beeinträchtigt werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung, können in den in relativ geringer Entfernung an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen eine Rolle spielen.

Diesbezüglich besonders relevante Strukturen sind im Umfeld die Waldbestände im Norden und Südwesten, die eine mittlere diesbezügliche Empfindlichkeit aufweisen und ebenfalls bereits durch die umliegenden Strukturen vorbelastet sind. Es werden durch indirekte Effekte insgesamt nur relativ geringe zusätzliche schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit strukturell betrachtet als mittel bis relativ hoch, aufgrund der Vorbelastungen und Vorprägungen insgesamt als mittel einzustufen. Die vorhabensbedingten Eingriffe werden mit den festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Zu den Auswirkungen auf die europarechtlich geschützten Arten siehe nachfolgende Ausführungen.

### **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) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

Die Unterlagen enthalten in der Anlage die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bernhard Moos, November 2019), die vorliegend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden (Darstellung der zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendigen CEF-Maßnahme CEF 4). Es wurden gezielte Untersuchungen im Hinblick auf die potenziell betroffenen europarechtlich geschützten Arten und Tiergruppen durchgeführt. Die Angaben und Bewertungen sind in der saP im Detail dargestellt.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung und konsequenter Umsetzung der CEF-Maßnahmen 1-4 und der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hervorgerufen werden. Die zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, insbesondere bei den Vögeln und der Zauneidechse, sind in Kap. 3 des saP-Gutachtens und in den textlichen Festsetzungen im Detail dargestellt. Auf die entsprechenden Ausführungen wird im Einzelnen verwiesen.

## 2.4 Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Geltungsbereich sind zum einen mit dem asphaltierten Parkplatz (auch wenn dieser von Bäumen begleitet wird) und dem Verwaltungsgebäude und zum anderen mit den sonstigen Verkehrsflächen eindeutig bereits anthropogen geprägte Strukturen ausgeprägt (im Süden und Südosten). Darüber hinaus vermitteln die Baumbestände im Bereich des Gartengrundstücks, die Gebüsche und Einzelbäume bzw. Gehölzgruppen im Bereich der Wiesenbrache dem Betrachter einen relativ naturnahen Eindruck.

Von wesentlicher Bedeutung für die Bewertung der Landschaftsbildqualitäten ist darüber hinaus aber die starke anthropogene Prägung des unmittelbaren Umfeldes, die relativ stark auch hinsichtlich der landschaftsästhetischen Qualitäten in das Gebiet hinein wirkt und eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellt. Zum einen ist dies die Kreisstraße an der Westseite, zum anderen das bestehende Industriegebiet

Läpple mit ausgedehnten Gebäuden und sonstigen technogen geprägten Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild bereits nachhaltig und relativ weitreichend prägen.

Insgesamt sind im Planungsgebiet mittlere landschaftsästhetische Qualitäten kennzeichnend. Die anthropogene Prägung der Umgebung ist relativ stark.

Die Erholungseignung ist aufgrund der Tatsache, dass keine durchgehenden Wegeverbindungen vorhanden sind, die für Spaziergänger usw. attraktiv wären, und der erheblichen Vorbelastungen und der gewissen Isolation des Gebiets vergleichsweise gering. Wegebeziehungen und übergeordnete Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Der Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße SAD 5 bleibt erhalten. Erholungseinrichtungen gibt es ebenfalls nicht. Die Frequentierung im Gebiet ist deshalb auch gering bis nicht vorhanden.

### *Auswirkungen*

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild innerhalb der zur Überplanung vorgesehenen Flächen grundlegend verändert. Der bisher kennzeichnende, trotz der starken anthropogenen Prägung der Umgebung teilweise kennzeichnende landschaftliche Eindruck geht dadurch vollständig verloren. Der südliche Teil ist allerdings, auch wenn der Parkplatz baumüberstanden ist und das Verwaltungsgebäude von Grünflächen begleitet wird, bereits sehr stark durch technogene Strukturen geprägt. Es handelt sich bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt aufgrund der Vorprägung teilweise im Gebiet und darüber hinaus in der Umgebung nicht um einen landschaftsästhetisch hochwertigen Bereich. Bereichernde Strukturen sind mit den Wiesenstrukturen und Gehölzbeständen durchaus vorhanden, jedoch steht bezüglich der landschaftsästhetischen Qualitäten die starke anthropogene Vorprägung der Umgebung im Vordergrund.

Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist deshalb im Hinblick auf das Schutzgut als relativ gering bis mittel zu bewerten. Der Flächenumgriff der Überprägung ist ebenfalls gering bis mittel. Durch den vorhandenen Wald im Norden und Süden wird das geplante Gewerbe- und Sondergebiet in diesen Bereichen gut in die Landschaft eingebunden. Im Osten liegt das ausgedehnte Industriegelände Läpple, so dass die Empfindlichkeit in diesem Bereich gering ist. Nur an der Westseite zur Kreisstraße wird das Gebiet einsehbar sein, jedoch sind die Wirkungen eng begrenzt, da westlich der SAD 5 bestehende Siedlungen und im Norden abschirmende Gehölzbestände liegen. Um eine entsprechende Eingrünung und Durchgrünung zu gewährleisten, werden flächenbezogene Pflanzpflichten auf den privaten Flächen festgesetzt. An der Westseite wird mit der festgesetzten Baumreihe in ganz erheblichem Maße zur Einbindung des Gewerbe- und Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild beigetragen.

Neben der unmittelbaren Überprägung kann durch die Bebauung grundsätzlich auch der unmittelbar benachbarte Bereich durch die visuelle Verschattung u.a. nachteilige Effekte indirekt beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall kann diesbezüglich lediglich der Wald im Norden etwas visuell verschattet werden. Dies ist jedoch nur bedingt von Bedeutung, da am Waldrand die Straße und das Regenrückhaltebecken bzw. die



Grünfläche geplant sind und deshalb keine sichtverschattenden Gebäude nahe am Waldrand stehen werden.

Die für die Eingriffsminderung bedeutsame Pflanzverpflichtung ist auf privaten Flächen geplant, so dass deren Umsetzung im Rahmen des Monitorings kontrolliert werden muss.

Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt aufgrund der Gebietsgröße gering bis mittel. Mit den Gehölzstrukturen werden positiv prägende Strukturen beseitigt. Allerdings ist die anthropogene Vorprägung bereits relativ stark, die in Anspruch genommenen Flächen nehmen relativ geringe bis mittlere Ausmaße ein.

## 2.5 Schutzgut Boden, Fläche

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Bereich der geplanten überbaubaren Flächen sind derzeit nach vorliegendem Kenntnisstand überwiegend bereits veränderte Bodenprofile kennzeichnend (Bereich der Wiesenbrachen und Gebüsche). Im Gebiet handelt es sich natürlicherweise um Böden, die sich aus den Formationen des Tertiärs und Quartärs entwickelt haben. Als Bodentypen sind Braunerden aus Sand kennzeichnend. Die Böden weisen mit Boden-/Ackerzahlen bzw. Boden-/Grünlandzahlen von 23/21 bis -/12 eine sehr geringe Bodengüte auf. Im gesamten südlichen und südöstlichen Geltungsbereich ist das Schutzgut Boden in jedem Fall bereits fast vollständig verändert (Bereich Parkplatz und Verwaltungsgebäude) und gemäß den durchgeführten Altlastenuntersuchungen wahrscheinlich im gesamten Gebiet. Es liegt ein Ergebnisbericht vor, nach dem von einem voraussichtlich geringen bis mittleren Gefährdungspotenzial auszugehen ist.

Die natürlichen Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Retention bei Niederschlagsereignissen und natürliche Ertragsfähigkeit, werden außer im gesamten südlichen und südöstlichen Teil weitgehend bis teilweise erfüllt. Im Kap. 2.1 „Geologie und Böden“ sind die nach dem LfU-Merkblatt „Das Schutzgut Boden in der Planung“ zu bewertenden Bodenfunktionen im Einzelnen aufgeführt. Die einzelnen Bodenfunktionen sind bisher nicht im Umweltatlas Boden des Landesamtes für Umwelt bewertet. Die Ergebnisse sind in Kap. 2.1 dargestellt. Zusammengefasst haben die Böden des Gebiets geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen. Lediglich beim Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung ist eine hohe bis sehr hohe Bewertung kennzeichnend. Es handelt sich außerdem nicht um seltene oder besondere Bodenausprägungen, die als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von Bedeutung wären. Allerdings sind die anthropogenen Bodenveränderungen zu berücksichtigen.

### *Auswirkungen*

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Aufgrund der Nutzung als Gewerbe- und Sondergebiet (Recyc-

linghof) kann davon ausgegangen werden, dass die zulässige Überbauung (Grundflächenzahl 0,8) weitgehend ausgeschöpft wird. Damit ist zu erwarten, dass aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen und der Sondergebietsnutzung in erheblichem Maße in den Boden eingegriffen wird. Im südlichen Teil, im Bereich des Parkplatzes, werden diesbezüglich keine weiteren Eingriffe hervorgerufen, da dieser Bereich weitgehend vollversiegelt ist. Allerdings ist zu berücksichtigen (siehe obige Ausführungen), dass im gesamten Gebiet bereits anthropogene Bodenbelastungen bestehen, so dass die Empfindlichkeit für weitere Veränderungen des Schutzguts vergleichsweise gering ist, und es besonders sinnvoll ist, die vorbelasteten Standorte für die bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen. Es wird empfohlen, das vorhandene Gelände mit 10 cm unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen bzw. für diese Schicht von 10 cm einen Bodenaustausch vorzunehmen. Soweit die Flächen versiegelt sind, ist die Belastungssituation unproblematisch. Die diesbezüglichen Anforderungen sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan formuliert.

Im Einzelnen stellen sich die wichtigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie folgt dar:

- baubedingte Auswirkungen  
Umlagerungen des Bodens, Vermischung von Bodenschichten, Bodenverdichtungen, mögliche baubedingte Bodenbelastungen durch Baumaschinen
- anlagebedingte Auswirkungen  
Abtrag der Bodenprofile (bereits verändert) auf größeren Teilflächen und Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Reduzierung der Grundwasserneubildung, dadurch weitgehende bis vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung von Böden, Überbauung von Böden, dadurch teilweise Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
- betriebsbedingte Auswirkungen  
gegebenenfalls Verunreinigung des Bodens durch betriebliche Prozesse (Produktion, Verkehr u.a.)

Die diesbezüglichen Vorbelastungen sind allerdings, wie erwähnt, erheblich. Die Bodenvollversiegelung ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Insgesamt können aufgrund der Festsetzungen (GRZ 0,8, Verkehrsflächen) maximal ca. 1,3 ha zusätzlich versiegelt oder überbaut werden. Die Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der Versiegelung relativ hoch. Die Dimensionen sind jedoch gering bis mittel, und die Empfindlichkeit ist aufgrund der erheblichen Vorbelastungen gering. Die bestehende gewerblich geprägte Fläche der Stadt Teublitz wird um ca. 2 ha vergrößert. Seltene Böden sind nicht betroffen. Vielmehr handelt es sich um den im Gebiet am weitesten verbreiteten Bodentyp. Die Formationen des Tertiärs und Quartärs sind im Gebiet typisch.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist als gering bis mittel einzustufen, die Empfindlichkeit ist gering (bestehende anthropogene Bodenveränderungen).

Soweit möglich, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. berücksichtigt, die die Versiegelung bzw. die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser mindern (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Boden siehe Kap. 4.1).

Das Schutzgut Fläche ist in mittlerem Maße betroffen.

## 2.6 Schutzgut Wasser

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Oberflächengewässer gibt es im Bereich des Geltungsbereichs nicht.

Der Bereich entwässert natürlicherweise nach Osten, wobei ein Vorfluter im weiteren Umfeld nicht ausgeprägt ist. Der östlich angrenzende Bereich des Industriegebiets ist auch aus hydrologischer Sicht erheblich verändert.

Der Bereich des Parkplatzes und des Verwaltungsgebäudes ist bereits vollversiegelt, so dass die Grundwasserneubildung in diesem Bereich bereits weitgehend unterbunden ist.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen bisher noch keine detaillierten Angaben vor. Das Grundwasser dürfte im wesentlichen unterhalb der durch die Bebauung voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen.

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete erstrecken sich nicht auf den Planungsbereich.

Das Wasserschutzgebiet Burglengenfeld liegt ca. 270 m südlich des Geltungsbereichs. In den Randbereichen, außerhalb des Geltungsbereichs, werden die Flächen teilweise als sog. wassersensible Bereiche eingestuft.

### *Auswirkungen*

Durch die Versiegelung und z.T. die Überbauung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert (auf ca. 1,5 ha). Im südlichen, bereits weitgehend vollversiegelten Bereich wird die Grundwasserneubildung nicht mehr relevant beeinträchtigt.

Wie in Kap. 2.5 dargestellt, können aufgrund der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung maximal ca. 1,3 ha zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Geht man von einer mittleren Grundwasserneubildung von ca. 150 mm aus, würde im Gebiet ohne weitere Festsetzungen und voller Ausschöpfung der überbaubaren Flächen rechnerisch maximal ein Volumen von ca. 1.900 m<sup>3</sup> jährlich der Grundwasserneubildung entzogen werden. Damit wird die Grundwasserneubildung aufgrund der Dimensionierung des Gewerbe- und Sondergebiets und der Vorbelastungen auf Teilflächen nur in relativ geringem Maße zusätzlich beeinträchtigt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Hierfür wird eine Rückhalteeinrichtung im Nordosten des Geltungsbereichs geschaffen.

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebiets ergeben sich gewisse Veränderungen in der Wasserhaushaltsbilanz. Die Grundwasserneubildung wird zugunsten des Faktors Abfluss reduziert. Durch die zusätzliche Versiegelung wird auch der Faktor Verdunstung erheblich reduziert. Die Dimensionen halten sich aber, wie bereits ausgeführt, in Grenzen.

Die Gesichtspunkte des allgemeinen Grundwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete usw. sind von dem Vorhaben nicht berührt. Auch sonstige wasserwirtschaftlich relevante Gesichtspunkte, wie von außerhalb zufließendes Oberflächenwasser etc., sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gering bis mittel.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Großklima des Gebiets ist für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durch durchschnittliche bis etwas wärmere und trockenere Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall in Form von hangabwärts, also im wesentlichen in östliche Richtung, abfließende Kaltluft (v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen) eine Rolle.

Den Kaltluftabfluß behindernde Strukturen gibt es im Einflußbereich des Vorhabens in Form der großen Industriehallen der Firma Läßle, die den Kaltluftabfluß in die tieferliegenden Senkenbereiche bereits derzeit beeinträchtigen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation gibt es derzeit durch die Verkehrsstraßen (Kreisstraße SAD 5) und die derzeitigen Industriebetriebe mit ihrem Verkehrsaufkommen und sonstigen Immissionen. Diese Belastungen liegen aber auf jeden Fall unterhalb geltender Grenz- und Orientierungswerte. Es sind dazwischen noch ausgedehnte landschaftlich geprägte Bereiche vorhanden, die dem Klimaausgleich dienen.

### *Auswirkungen*

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen (ca. 1,3 ha) wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst etwas verringern. Der bisherige Beitrag der Wiesenbrache und der Gehölze (Gebüsch und Bäume) zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen nehmen aufgrund der Dimensionen des Gewerbe- und Sondergebiets relativ geringe Ausmaße an. Im Umfeld verbleiben noch ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünflächen und vor allem Wälder, die zum Klimaausgleich beitragen. Ein Klimaausgleich ist im Umfeld gewährleistet. Im Kaltluftabstrombereich des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets liegen die Industrieflächen der Firma Läßle, die den Kaltluftabfluß

bereits derzeit behindern. Allerdings liegen unterhalb keine Siedlungen o.ä., die durch den reduzierten Kaltluftabfluß beeinträchtigt werden könnten. Insofern sind die durch die Gebietsausweisung diesbezüglich hervorgerufenen Auswirkungen von geringer Bedeutung.

Mit der geplanten Bebauung wird in geringem Maße zur Ausdehnung des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Teublitz beigetragen, so dass klimaausgleichende Flächen etwas verkleinert und die geschlossenen Siedlungsbereiche eine etwas größere zusammenhängende Fläche einnehmen. Aufgrund der Dimensionen halten sich die diesbezüglichen Auswirkungen in Grenzen.

Nach Realisierung der Bebauung werden die Merkmale des Stadtklimas im Planungsgebiet sowie gegebenenfalls auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen wie höhere Temperaturspitzen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. geringfügig ausgeprägt sein. Die vorhandene „Wärmeinsel“ der Stadt Teublitz wird auf kleinen Flächen ausgedehnt.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr ebenfalls erhöht, jedoch in einem Maße, dass sich dies für den Einzelnen kaum relevant auswirken dürfte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut aufgrund der Dimensionen als gering bis mittel einzustufen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als gering bis mittel einzustufen.

## 2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung, geringere Luftbefeuchtung mit der Folge der Ausprägung stadtklimatischer Parameter).

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich weiter im Süden als Parkplatz genutzt werden, und die Wiesenbrache mit den Gebüsch und Baumbeständen weiterhin der Sukzession überlassen bleiben. Nutzungstendenzen lassen sich nicht ableiten.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine andere bauliche Nutzung als eine gewerbliche Nutzung (mit untergeordnetem Sondergebiet) nicht vorstellbar bzw. 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 dazustellen. 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 Gewerbe- und Sondergebiet im Hinblick auf die Eingriffsminimierung bedingt positiv zu bewerten ist, da zwar das Umfeld bereits erheblich anthropogen geprägt ist, jedoch auch naturschutzfachlich relevante Strukturen betroffen sind. Die Dimensionen des Gewerbe- und Sondergebiets mit einer baulich neu überprägten Fläche von ca. 1,5 ha (Geltungsbereich 2,25 ha) sind gering bis mittel.

Im Bereich der Stadt Teublitz besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen. Städtebaulich tragbare Gebietsausweisungen in Bereichen mit geringeren Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten und die sonstigen Schutzgüter sind im Stadtgebiet nicht möglich. Die Standortwahl ist trotz der z.T. zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaft aufgrund der Vorprägung sinnvoll. Gewerblich-industriell nutzbare Flächen sowie eine sinnvoll nutzbare Fläche für den interkommunalen Recyclinghof stehen im Stadtgebiet Teublitz nicht in nennenswerter Größenordnung zur Verfügung, um ansiedlungswilligen Betrieben eine wirtschaftlich nutzbare Fläche anbieten zu können. Auch im Innenbereich (Baulücken, Gewerbe- und Industriegebietsbrachen) gibt es in Teublitz derzeit nur in sehr geringem Maße Flächen. Außerdem besteht auf diese Flächen derzeit kein Zugriff. Es ist nicht ansatzweise möglich, den Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen und für den Recyclinghof im Innenbereich zu decken.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten, flächenbezogenen Begrünungsmaßnahmen, darüber hinaus auch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Entwässerung im Trennsystem zu nennen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind trotz der Inanspruchnahme und der anthropogenen Vorbelastungen Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

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 tiefwurzelnenden, 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.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung bezüglich der beanspruchten Flächen ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne herangezogen werden kann, zumal das Gebiet durch umliegende Straßen (Kreisstraße) und das östlich angrenzende Industriegebiet Läpple bereits relativ stark isoliert und vorbelastet ist, so dass die Lebensraumqualitäten wegen der Vorbelastungen bereits erheblich gemindert werden und auch bezüglich der sonstigen Schutzgüter Vorbelastungen bestehen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und die CEF-Maßnahmen werden konsequent umgesetzt, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

#### 4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 11.235 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen (Teilfläche) im Trockenlebensraumkomplex Münchshofen/ Premberg durchgeführt (siehe textliche Festsetzungen und Kap. B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt und in der Begründung zur Grünordnung weiter detailliert erläutert (11.235 m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders sinnvoll (bisherige einzige Ackerfläche im hochwertigen Lebensraumkomplex, Lage im FFH-Gebiet 6738-371.01 Münchshofener Berg).

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist in der Stadt Teublitz nach wie vor sehr groß. Insofern kommt die Stadt Teublitz mit der Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebiets dem vorhandenen Bedarf nach und möchte zur Stärkung der Wirtschaftskraft und weiteren Verbesserung des Standorts beitragen. Insbesondere für kleinere Betriebe und den interkommunalen Recyclinghof sollen Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Stadt Teublitz ist bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken, sowohl im Bereich der Wohn- als auch der gewerblichen Bebauung. Es gibt wenige brachliegende Flächen im Stadtgebiet, die aber entweder zu klein, zu ungünstig zugeschnitten und/oder in Privatbesitz sind und nicht veräußert werden. Insofern ist es für die Stadt Teublitz zwingend notwendig, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zu dem gewählten Standort gibt es keine sinnvolle Alternative. Die Flächen sind bereits in erheblichem Maße durch die umliegenden anthropogenen Strukturen vorgeprägt, das deren Inanspruchnahme geboten ist. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Gemeindegebiet der Stadt Teublitz nicht.

#### 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 nur in Form der Schalltechnischen Untersuchung erforderlich, die Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan wird. Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurden detaillierte Begehungen als Grundlage der Bewertung von Verbotstatbeständen durchgeführt, die die Grundlage für die beiliegenden „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ sind.

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, Begrünungsmaßnahmen und der CEF- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen 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 Gewerbe- und Sondergebiet „Teublitz Süd-Ost“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 2,25 ha (22.536 m<sup>2</sup>).

Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere aufgrund der strukturellen Ausprägung mittlere bis relativ hohe Eingriffserheblichkeiten, die sich jedoch insgesamt aufgrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme und der erheblichen Vorbelastungen durch die Isolation und die Vorprägung bzw. die Vorbelastungen des Umfeldes in Grenzen halten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind CEF- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Bezüglich des Menschen und des kulturellen Erbes sowie der sonstigen Sachgüter werden relativ geringe Auswirkungen erwartet. Hier sind insbesondere die immissionschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft (Landschaftsbild und Erholungseignung) werden insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen prognostiziert. Landschaftsästhetisch besonders relevante Strukturen sind von der Ausweisung zwar betroffen (Gebüsche und Baumbestände), allerdings ist die anthropogene Prägung des Umfeldes bereits erheblich.

Beim Schutzgut Boden sind aufgrund der relativ geringen Eingriffsempfindlichkeit und des begrenzten Umfangs der betroffenen Flächen sowie der z.T. bereits versiegelten und v.a. im gesamten Gebiet bereits anthropogen veränderten Flächen die Eingriffserheblichkeiten vergleichsweise gering. Das Schutzgut Fläche ist in mittlerem Maße betroffen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit. Die Grundwasserneubildung wird auf einer Fläche von ca. 1,3 ha reduziert.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls als gering bis mittel einzustufen, die diesbezügliche Eingriffsempfindlichkeit ist relativ gering bis mittel.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgezeigt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von 11.235 m<sup>2</sup> werden auf Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen durch Anlage von extensiven Wiesen bzw. Kalkmagerrasen innerhalb des Trockenlebensraumkomplexes Münchshofen/Premberg erbracht (11.235 m<sup>2</sup>).

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden konsequent umgesetzt.

## 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 22.536 m<sup>2</sup>.

Als Eingriffsfläche angesetzt wird der gesamte Geltungsbereich abzüglich der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, bereits vollversiegelten Flächen, der dem Artenschutz dienenden Grünflächen im Norden und abzüglich des Rückhaltebeckens, da in diesem Bereich die Schutzgüter insgesamt nicht nachteilig verändert werden. Die Eingriffsfläche und die Einwertung in die Kategorien I - III ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs eingetragen.

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 14.720 m<sup>2</sup>.

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

Die vom Eingriff betroffenen Strukturen sind wie folgt in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen:

- Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
  - geringwertige Grünflächen, z.T. mit geringwertigen Nadel- und Ziergehölzen: 3.297 m<sup>2</sup>

- Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)	
· Grünflächen mit älteren Baumbeständen, Grünstreifen Parkplatz mit Bäumen, Hainbuchenhecken, Kiefernwald im Süden:	1.671 m <sup>2</sup>
· Wiesenbrache, z.T. (sehr untergeordnet) mit Gehölzbeständen:	5.862 m <sup>2</sup>
	-----
	7.533 m <sup>2</sup>
- Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung)	
· Gebüsche, in der Biotopkartierung erfasst, jedoch z.T. mit nicht heimischen Gehölzanteilen:	3.890 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>14.720 m<sup>2</sup></b>

*Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs*

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

*Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen*

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

a) 3.297 m <sup>2</sup> Kategorie I Typ A:	
· Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6	
· heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4	
· erforderliche Kompensationsfläche	
3.297 m <sup>2</sup> x 0,4 =	1.319 m <sup>2</sup>
b) 7.533 m <sup>2</sup> Kategorie II, unterer Wert, Typ A: (Wiesenbrache, Gehölzbestände und Wald)	
· Kompensationsfaktor 0,8 bis 1,0	
· heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8	
· erforderliche Kompensationsfläche	
7.533 m <sup>2</sup> x 0,8 =	6.026 m <sup>2</sup>
c) 3.890 m <sup>2</sup> Kategorie III unterer Wert, Typ A: (Gebüsche, in der Biotopkartierung erfasst, mit Anteilen nicht heimischer Arten)	
· Kompensationsfaktor 1,0 bis 3,0	
· heranzuziehender Kompensationsfaktor: 1,0	
· erforderliche Kompensationsfläche	
3.890 m <sup>2</sup> x 1,0 =	3.890 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsbedarf gesamt:</b>	<b>11.235 m<sup>2</sup></b>

*Begründung der angesetzten Kompensationsfaktoren:*

Im vorliegenden Fall werden die im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen teilweise ausgeschöpft. Mit den flächenbezogenen Pflanzpflichten auf den privaten Grundstücksflächen kann zur Durchgrünung des Gewerbe- und Sondergebiets und damit zur Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgutbelange beigetragen werden.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall in ganz besonderem Maße zu berücksichtigen, dass das Gebiet durch die umliegenden, stark prägenden anthropogenen Nutzungen und die isolierte Lage bereits ganz erheblich vorbelastet ist, deutlich stärker, als dies durch die strukturelle Ausprägung der einzelnen betroffenen Strukturen zum Ausdruck kommt.

Dementsprechend ist es im vorliegenden spezifischen Fall möglich, innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren bezüglich der betroffenen Strukturen der Kategorie I mit dem Faktor 0,4 einen Faktor im unteren bis mittleren Bereich der Spanne der Kompensationsfaktoren heranzuziehen. Da die Flächen der Kategorie II und III hinsichtlich der strukturellen Bewertung eindeutig am unteren Rand der Kategorien liegen, wird in diesem speziellen Fall der untere Wert innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen werden, auch wenn sich die Heranziehung der konkreten Kompensationsfaktor im engen Sinne des Leitfadens am Umfang der Vermeidungsmaßnahmen orientiert.

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

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt nachgewiesen (Festsetzungen im Detail siehe textliche Festsetzungen):

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen, gesamt 12.181 m<sup>2</sup>, davon werden für vorliegendes Eingriffsvorhaben herangezogen: 11.235 m<sup>2</sup>

- Ansaat einer extensiven Grünlandmischung bzw. Kalkmagerrasenmischung (Regionssaatgut)
- 3-maliger Schröpfschnitt im Abstand von 6-8 Wochen als Erstpflege, mit Mähgutabfuhr
- vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 2: Gehölzpflanzungen in geringem Umfang, Reptilienhabitate, Brachstreifen

Gesamtfläche der anrechenbaren Kompensationsmaßnahmen: 12.181 m<sup>2</sup>, für vorliegendes Eingriffsvorhaben 11.235 m<sup>2</sup>

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kompensationsbedarf 11.235 m<sup>2</sup>) ausreichend kompensiert werden.