

# Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Teublitz im Bereich des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets Teublitz Süd-Ost

## 1. Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbe- und Sondergebiet „Teublitz Süd-Ost“ wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz bisher als Industriegebiet dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan angepasst werden (ca. 2,25 ha), damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zu detaillierten Angaben wird auch auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Dieser enthält ausführliche Angaben zur Bestandssituation, den Planungsvorgaben und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### Hinweis:

Nachdem bereits ein rechtskräftiges Industriegebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, ist es aus rechtlicher Sicht geboten, im Umweltbericht die geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter, bedingt durch die vorliegende Ausweisung als Gewerbe- und Sondergebiet, gegenüber der rechtskräftigen Ausweisung Industriegebiet herauszuarbeiten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden aber vorliegend auch die Auswirkungen gegenüber der tatsächlichen Ist-Situation dargestellt.

## 2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

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

Innerhalb des Änderungsbereichs 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.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im geplanten Änderungsbereich sowie dem Umfeld nicht ausgewiesen.

Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Flächennutzungsplan-Änderung. Ca. 270 m südlich grenzt das Wasserschutzgebiet Burglengenfeld an.

### **Naturräumliche Gliederung**

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 Bodens 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. Es 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.

## **3. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter**

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 2,25 ha) zusammenfassend dargestellt:

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

- gewisse Vorbelastungen bezüglich der Lärmimmissionen; Anforderungen an den Schallschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung von Emissionskontingenten!), so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den relevanten Immissionsorten der Umgebung weiterhin gewährleistet sind
- kein Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen, jedoch einer Grün- und Brachfläche im innerstädtischen Bereich
- Zunahme des Verkehrs zu erwarten; Vorsehen entsprechender Abbiegespuren
- innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung; die Wegebeziehungen werden erhalten bzw. es sind keine relevanten Wegebeziehungen betroffen, die für die ortsnahe und übergeordnete Erholung von Bedeutung wären; geringe diesbezügliche Qualitäten ausgeprägt
- voraussichtlich keine Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs; die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering (unter Beachtung der schalltechnischen Anforderungen); von Bedeutung ist insbesondere der Verlust einer innerstädtischen Grün- und Brachfläche; keine relevanten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe; gegenüber dem rechtskräftigen Industriegebiet keine nachteiligen Auswirkungen

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

- Betroffenheit von naturschutzfachlich unterschiedlich wertvollen Wiesen-, Gehölz- und Brachflächen, z.T. in der Biotopkartierung erfasst; insgesamt mittlere (bis relativ hohe) Bedeutung
- über die unmittelbare Überprägung hinaus gewisse indirekte Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen
- unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ detailliert beschreiben und im Bebauungs- und Grünordnungsplan textlich festgesetzt sind, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden
- insgesamt mittlere (bis relativ hohe) schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung; die Belange des Artenschutzes gelten unabhängig von den bestehenden Ausweisungen unmittelbar und werden konsequent beachtet bzw. die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt

### **Schutzgut Landschaft**

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes; insgesamt landschaftsästhetisch relativ ansprechende Flächen betroffen, dadurch insgesamt mittlere bis relativ hohe Eingriffserheblichkeit
- keine ausgeprägte Fernwirksamkeit
- Verlust einer innerstädtischen Grün- und Brachfläche
- insgesamt mittlere bis relativ hohe Auswirkungen im Änderungsbereich selbst, jedoch keine erheblichen Außenwirkungen der Gebietsausweisung gegenüber der weiteren Umgebung; gegenüber dem rechtskräftigen Industriegebiet wohl keine erheblicheren Auswirkungen zu erwarten

### **Schutzgut Boden, Fläche**

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung, mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen; Versiegelungen mittleren Ausmaßes zu erwarten
- keine Betroffenheit seltener Böden; Böden bereits in erheblichem Umfang anthropogen überprägt, dadurch relativ geringe Eingriffserheblichkeit
- geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche; aufgrund der Vorbelastungen Beanspruchung sinnvoll, um bisher baulich nicht überprägte Flächen zu schonen;
- insgesamt vergleichsweise geringe Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung Versiegelungen unvermeidbar; die Eingriffsempfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastungen relativ gering; aufgrund der diesbezüglichen Vorbelastungen ist die Standortwahl insgesamt sinnvoll; gegenüber dem rechtskräftigen Industriegebiet wohl keine erheblicheren Auswirkungen zu erwarten

### **Schutzgut Wasser**

- durch die geplanten Versiegelungen Reduzierung der Grundwasserneubildung (mittlere Dimensionen)
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und von Oberflächengewässern
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich; gegenüber dem rechtskräftigen Industriegebiet wohl keine erheblicheren Auswirkungen zu erwarten

### **Schutzgut Klima und Luft**

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, Überbauung einer innerstädtischen Grün- und Brachfläche mit ihren positiven Wirkungen für das Siedlungsklima

- insgesamt grundsätzlich betrachtet keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation; im weiteren Umfeld sind landschaftlich geprägte Strukturen vorhanden (landwirtschaftliche Flächen, Wälder), die zum Klimaausgleich beitragen können
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich, gegenüber dem rechtskräftigen Industriegebiet wohl keine erheblicheren Auswirkungen zu erwarten

### **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.

#### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering bis mittel, z.T. mittel bis relativ hoch. Die Eingriffsempfindlichkeit, entsprechend der Ausprägung der Schutzgüter, ist ebenfalls gering bis mittel bis relativ hoch. Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen ist hoch. Außerdem wird ein geeigneter Standort für einen interkommunalen Recyclinghof benötigt.

Eine Ausweisung in diesem Bereich aufgrund der vorangegangenen anthropogenen Beanspruchung der Flächen sinnvoll. Insofern ist der gewählte Standort trotz der etwas stärkeren Beeinträchtigungen u.a. der Pflanzen- und Tierwelt gut geeignet. Eine Ausweisung in diesem Bereich, trotz der mittleren bis z.T. hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter, ist sinnvoll.

Die geplante Ausweisung stellt im Prinzip faktisch eine Innenentwicklung dar.

Dementsprechend kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Ausweisungs- bzw. Änderungsbereich keine Planungsalternativen mit vergleichbarer Eignung bestehen.

#### 5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für das geplante Gewerbe- und Sondergebiet mit einem Geltungsbereich von 2,25 ha hat einen Kompensationsbedarf von 11.235 m<sup>2</sup> ergeben. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf einer externen Fläche der Stadt Teublitz erbracht (Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen, insgesamt 11.235 m<sup>2</sup>). Die detaillierte naturschutzrechtliche Bilanzierung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail aufgezeigt (u.a. auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen).

## 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans, bisher Ausweisung als Industriegebiet) werden teils geringe, überwiegend mittlere bis (z.T. hohe) Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Auswirkungen vor allem aufgrund der relativ umfangreichen Gehölzverluste und sonstiger relevanter Lebensraumstrukturen mittel (bis relativ hoch).

Beim Schutzgut Landschaft sind die Betroffenheiten ebenfalls als mittel bis relativ hoch (aufgrund der Überprägung einer positiv geprägten innerstädtischen Grün- und Brachfläche) einzustufen.

Wie bei jeder Überbauung sind die Auswirkungen auf den Boden zwangsläufig hoch, die Empfindlichkeit ist aber als relativ gering einzustufen, da bereits erhebliche anthropogene Überprägungen auf den Flächen stattgefunden haben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Reduzierung der Grundwasserneubildung entsprechend den beanspruchten Flächen gering bis mittel.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft sind ebenfalls als gering bis mittel einzustufen.

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf der externen Grundstücksfläche Flur-Nr. 357 der Gemarkung Münchshofen der Stadt Teublitz kompensiert.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der den Unterlagen beiliegenden saP im Detail dargestellt und zudem in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Aufgestellt, 10.01.2020

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt