

Stadt Teublitz



**Bebauungsplan mit Grünordnung
„Industrie- und Gewerbegebiet an der
Autobahnanschlussstelle Teublitz“**

**Mit textlichen Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht (§2a BauGB)**

Fassung vom 24.09.2026



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Auftraggeber: Stadt Teublitz
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Thomas Beer

Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

**Planverfasser
Bebauungsplan:**

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

**Planverfasser
Grünordnung/
Eingriff/
Ausgleich/
Artenschutz:**



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Planstand: Entwurf vom 24.09.2026

Nürnberg, 24.09.2026

TB | MARKERT

Adrian Merdes

Freising, 24.09.2026

Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Dr. Simon Schober

Teublitz, 24.09.2026

Stadt Teublitz

Erster Bürgermeister Thomas Beer

Auftragnehmer TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Bebauungsplan:

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE 315889497

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

Bearbeitung **Adrian Merdes**
Bebauungsplan: Stadtplaner ByAK
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Auftragnehmer Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Grünordnung/
Eingriff/ Geschäftsführung:
Ausgleich/ Dr. Simon Schober
Artenschutz: Johannes Schober
Monika Buck

Amtsgericht München HRB 175 994

Kammerhof 6

85354 Freising

zentrale@schober-larc.de

www.schober-larc.de

Bearbeitung **Dr. Simon Schober**
Grünordnung/ Dr. rer. nat. Diplom-Geograph
Eingriff/ **Dr. H. M. Schober**
Ausgleich/ Landschaftsarchitekt BDLA, Dipl. Ing. Landespflege
Artenschutz: **Jonathan Kiefer**
B. Eng.
Matthias Lochmahr
Dipl.-Betriebsw., B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Tabellenverzeichnis.....	VII
A) Begründung zum Bebauungsplan.....	8
1. Vorbemerkungen	8
2. Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	9
2.1. Angaben zum Standort	9
2.2. Art und Umfang des Vorhabens.....	14
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	15
3.1. Überörtliche Planungen	15
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	15
3.1.2. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (RP 6, Stand 01.04.2026) .	18
3.2. Örtliche Planungen	23
3.3. Standorteignung	24
3.4. Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit	25
3.4.1. Emissionen und Immissionen	25
3.4.2. Verkehrssituation	25
3.4.3. Denkmalschutz	26
3.4.4. Störfallbetriebe	26
3.4.5. Kampfmittel	26
3.4.6. Sonstige Vorbelastungen.....	26
4. Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen.....	27
5. Städtebauliches Konzept	30
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	31
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	32
5.4. Immissionsschutz	33
5.5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	34
5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	35
5.7. Stellplätze	35
5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	35
5.9. Wasserhaushalt.....	35
5.10. Klimaschutz- und Klimaanpassung	35
5.11. Verkehrskonzept.....	36
5.12. Ver- und Entsorgung.....	36
5.12.1. Abwasseranlagen	36
5.12.2. Wasserversorgung.....	38
5.12.3. Starkregen / Sturzfluten und Hochwasser	38
5.12.4. Stromversorgung	41
5.12.5. Gasversorgung	41
5.12.6. Telekommunikation.....	41
5.12.7. Abfallentsorgung.....	41
6. Grünordnungskonzept	42

7.	Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG	49
7.1.	Vorgehensweise für die Eingriffsermittlung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021)	49
7.2.	Ergebnis der Eingriffsermittlung	51
7.3.	Ausgleichsmaßnahmen	52
7.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen). ..	54
7.4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	54
7.4.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen) ..	56
B)	Umweltbericht	59
1.	Einführung	59
2.	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	60
2.1.	Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion	60
2.1.1.	Aktueller Umweltzustand	60
2.1.2.	Geplante Maßnahmen	60
2.1.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	60
2.1.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	60
2.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	61
2.2.1.	Aktueller Umweltzustand	61
2.2.2.	Geplante Maßnahmen	66
2.2.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	66
2.2.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	66
2.3.	Schutzgut Boden	67
2.3.1.	Aktueller Umweltzustand	67
2.3.2.	Geplante Maßnahmen	68
2.3.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	68
2.3.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	68
2.4.	Schutzgut Wasser	69
2.4.1.	Aktueller Umweltzustand	69
2.4.2.	Geplante Maßnahmen	70
2.4.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	70
2.4.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	70
2.5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	70
2.5.1.	Aktueller Umweltzustand	70
2.5.2.	Geplante Maßnahmen	71
2.5.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	71
2.5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	71
2.6.	Schutzgut Klima und Luft	72
2.6.1.	Aktueller Umweltzustand	72
2.6.2.	Geplante Maßnahmen	72
2.6.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	72
2.6.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und	

	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	73
2.7.	Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche.....	73
2.7.1.	Aktueller Umweltzustand	73
2.7.2.	Geplante Maßnahmen	74
2.7.3.	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.....	74
2.7.4.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	74
2.8.	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	75
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	76
4.	Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können	77
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	78
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	79
7.	Anlagen	80
8.	Verfahrenshinweise	81
C)	Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG.....	83

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 21 ha (rote Linie) im Umkreis von ca. 1 km.....	13
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie) im Kontext zum Stadtgebiet von Teublitz und der umliegenden Gemeinde Maxhütte-Haidhof.....	13
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans Region „Oberpfalz-Nord“	19
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Begründungskarte „Raumgliederung – Teilkarte Süd“ des Regionalplans Region „Oberpfalz-Nord“ mit dem Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (brauner Bereich) und dem Gebiet mit geringer Belastbarkeit (grüner Bereich) und dem Planungsgebiet (violette Umrandung).....	20
Abb. 5:	Ausschnitt aus Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ mit landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur), Trenngrün (lineare grüne V-Linie) und regionalem Grünzug (flächige grüne Strichschraffur) und Planungsgebiet (rote Umrandung) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand August 2026]	23
Abb. 6:	Ausschnitt aus fortgeschriebenen FNP mit integriertem LP (Stand 24.07.2025) mit Darstellung des Planungsgebiets.....	24
Abb. 7:	Geplantes Mulden-Rigolen System (Vorschlag), S ² Beratende Ingenieure	38
Abb. 8:	Wassertiefen und Fließwege im Ist-Zustand (Szenario 2), S ² Beratende Ingenieure	39
Abb. 9:	Geplante Fließwege im Industrie- und Gewerbegebiet, S ² Beratende Ingenieure	40

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Naturräumliche Grundlagen.....	10
Tab. 2:	Übersicht der beanspruchten Ökokontoflächen der Stadt Teublitz.....	52
Tab. 3:	Übersicht der geplanten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Teublitz die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes noch herzustellen sind	53

A) Begründung zum Bebauungsplan

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Teublitz beabsichtigt die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurde bereits am 23.01.2014 der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit integrierem Grünordnungsplan getroffen. In einem ersten Verfahrensschritt wurde der Bebauungsplan für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet mit ca. 31 ha aufgestellt. Am 26.11.2016 fasste der Stadtrat der Stadt Teublitz den Beschluss, das Bauleitplanverfahren über eine Fläche von ca. 21 ha fortzusetzen.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ wurde schließlich am 18.02.2021 beschlossen und am 01.03.2021 bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan wurde erfolgreich eine Normenkontrollklage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erhoben und der Bebauungsplan mit Urteil vom 05.10.2021 für unwirksam erklärt (VGH München, Urteil v. 05.10.2021 – 15 N 21.1470). Daher wird für den Bebauungsplan ein Heilungsverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB (ergänzendes Verfahren) durchgeführt.

Insgesamt ist der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet von Teublitz hinsichtlich der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten sehr hoch. Besonders die herausragende geologische Lage mit den Hochlagen des Jura, den waldreichen Flächen sowie die Teichlandschaft und die Naab mit ihrem Auesystem sind einschränkende Faktoren in der Nutzung der Landschaft.

Aufgrund dieser besonderen Eigenschaften und der historischen Entwicklung, ist die Fortentwicklung des Stadtgebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.

Des Weiteren ist speziell bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten die Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege von grundlegender Bedeutung.

Entsprechend ist der vorgesehene Standort im Lehmholz die einzige geeignete Entwicklungsfläche für ein neues großflächiges Industrie (GI)- und Gewerbegebiet (GE) östlich der A93 an der Autobahnanschlussstelle Teublitz, sodass die Planung für das Industrie- und Gewerbegebiet inklusive der notwendigen Freiräume und Grünflächen weitergeführt und der Bebauungsplan neu aufgestellt wird.

Dieser Bebauungsplan kann sich aus dem fortgeschriebenen und rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickeln. Der Vorhabensbereich liegt auf gewerblichen Bauflächen (gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), wo Gewerbe (GE) und Industriegebiet (GI) vorgesehen sind.

Der vorliegende **Textteil** enthält Aussagen zur:

- Umweltverträglichkeit und Integration in das stadt- und landschaftsräumliche Gefüge unter Berücksichtigung der überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben
- Nutzung, Bebauung, Verkehr und Grünordnung (Festsetzungen und Hinweise)
- Abhandlung der Eingriffsregelung (Grün- und Ausgleichsflächen mit Entwicklungszielen) incl. Ausnahmeantrag für betroffene § 30 - Flächen

Die Begründung zum Bebauungsplan, Erläuterungen zu Kartendarstellungen, textliche Festsetzungen und Hinweise sowie der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit zusammenfassend dargestellt.

2. Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens

2.1. Angaben zum Standort

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 461 der Gemarkung Teublitz.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 21 ha.

Die Stadt Teublitz liegt im Landkreis Schwandorf in der Oberpfalz nördlich von Regensburg. Die Stadt verfügt über einen Autobahnanschluss an die A 93. Die Anschlussstelle Teublitz (Ausfahrt 35) befindet sich unmittelbar östlich des Hauptortes in 3 Kilometern Entfernung. Die A 93 bildet hier die Verbindung zwischen Weiden i.d.Opf. sowie der A 6 (Kreuz Oberpfälzer Wald, Nürnberg-Prag) nördlich und Regensburg südlich von Teublitz.

Die Autobahn A 3 wird in ca. 20 Kilometern Entfernung westlich in Beratzhausen erreicht.

Die Staatsstraße St 2397 verläuft als Ortsdurchfahrt durch Teublitz und bildet die Verbindung nach Burglengenfeld im Süden und Schwandorf im Norden.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Maxhütte-Haidhof.

Durch die Einbettung der Stadt Teublitz in das Oberpfälzer Jura entlang des Talraums der Naab ergeben sich erhebliche Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung. Die Hochlagen des Jura sowie der Talraum der Naab sind aufgrund naturschutzrechtlicher Einschränkungen durch FFH-Gebiete, Überschwemmungsschutz und ökologisch wertvolle Flächen, für größere Siedlungsentwicklungen ungeeignet. Auch die Vorrangflächen für den Rohstoffabbau und die Teichlandschaften sind von der städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Die verbleibenden Acker- und Grünlandflächen im nicht überschwemmungsgefährdeten Bereich des Naabtals unterliegen einem hohen Nutzungsdruck, da sie sowohl für die Lebensmittelproduktion als auch Lebensraum für zahlreiche Arten darstellen. Wohngebiete in Teublitz und Katzdorf sind durch ihre Nähe zu bestehenden Siedlungen nur eingeschränkt für Gewerbe- und Industrieentwicklungen nutzbar, insbesondere wegen Lärm- und Abgasemissionen.

Aufgrund der genannten Einschränkungen verbleibt als einzige geeignete Entwicklungsfläche für ein neues Industrie- und Gewerbegebiet der östlich der A93 gelegene Bereich an der Autobahnanschlussstelle Teublitz im Lehmholz. Diese Fläche, derzeit als Wald genutzt, bietet eine verkehrlich günstige Lage und erfüllt laut Standortanalyse zentrale Kriterien für potenzielle Ansiedlungen, besonders für Unternehmen, die entweder auf den Autobahnanschluss oder die Wohngebietsferne zwingend angewiesen sind. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Waldgebietes, allerdings wird das Planungsgebiet vom übrigen Waldgebiet durch drei übergeordnete Straßen (Autobahn A93 und Kreisstraßen SAD 1 und SAD 8) getrennt.

Die Flächenerschließung des Planungsgebiets erfolgt über die östlich verlaufende Kreisstraße SAD 8, welche im Norden an die Kreisstraße SAD 1 angebunden ist. Über die SAD 1 besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A 93.

In folgender Tabelle wird eine Charakterisierung des Geltungsbereiches bezogen auf die Bestandssituation des Naturraumes und der Landschaft durchgeführt:

Tab. 1: Naturräumliche Grundlagen

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank)	„Oberpfälzer und Bayrischer Wald“ D 63
Naturraum (nach Meynen/Schmithüsen)	„Oberpfälzisches Hügelland“ Nr. 70 im Übergangsbereich zum „Falkensteiner Vorwald“ Nr. 406
Raumstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich der BAB A 93, an der Anschlussstelle Teublitz - Mittelzentrum Städtedreieck (Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof) - Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum - innerhalb der Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Schwandorf mit Wackersdorf
Verkehrsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Kreisstraße SAD 8 (verläuft östlich des Gebiets) - Anbindung an Kreisstraße SAD 1 im Norden - Anschluss zur Autobahn A 93 über die SAD 1
Landkreis	Schwandorf
Stadt	Teublitz
Geländemorphologie	<ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet hat einen annähernd trapezförmigen Grundriss - Im nördlichen Abschnitt des geplanten Bebauungsgebietes verläuft das Fließgewässer Bürgerweihergraben von Ost nach West im Geländegefälle. - Außerdem entspringt im östlichen Abschnitt des Planungsgebietes eine Quelle mit Graben, der ebenfalls Richtung Westen fließt (Vorflutniveau ca. 380 – 402 mNN). - Im weiteren Verlauf münden die Gräben etwa 3,5 km nordwestlich in die Naab. - Das Untersuchungsgebiet ist leicht von Osten nach Westen geneigt und liegt auf einer Höhe von ca. 381 – 407 mNN. Östlich steigt das Gelände über eine Länge/Entfernung von ca. 1 km bis auf eine Höhe von ca. 534 mNN steil an. Westlich fällt das Geländeniveau bis in die Niederungen der Vorflutgräben und der Naab auf eine Höhe von ca. 347 mNN ab.
Geologie	Gemäß der Geologischen Karte von Bayern besteht der Untergrund im Planungsgebiet im Allgemeinen größtenteils aus tertiären Böden (Sande und Tone). Im tieferen Untergrund folgt das kristalline Grundgebirge (Granit und Gneis), welches am östlichen Rand partiell von ungliederten Böden der Trias überdeckt sein kann (Arkosen mit roten und grünen Lettenlagen; vgl. Baugrundgutachten vom 14. Oktober 2020).
Bodennutzung	<ul style="list-style-type: none"> - bisherige Nutzung: Wald
Bodenverhältnisse gemäß Baugrundgutachten	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächennah steht zunächst ein humoser Oberboden (ca. d = 0,20 – 0,40 m bzw. im zentralen Waldgebiet u.U. auch >0,40 m), die teilweise sehr geringe technogene Anteile aus Asche und Ziegelresten aufweisen. Darunter folgen bis zu einer Tiefe von ca. 0,60 – 0,70 m überwiegend locker gelagerte Sande mit relevanten kiesigen und schluffigen Anteilen, die bereichs- und lagenweise von schluffigen/tonigen Zwischenlagen durchzogen werden können (Tiefe 2,60 – 4,00 m). Ab Tiefen von 2,80 –

	3,50 m besteht der Übergangsbereich zu Fels mit relevanter Kornbindung bzw. ggf. steinigen/blöckigen Anteilen.
Wasserhaushalt/ Grundwasser/ Fließgewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Baugrundgutachten vom 14. Oktober 2020 wurde bei den Kleinbohrungen in Tiefen von 2,05 m bzw. 1,10 – 1,15 m Wasser in den Bohrlöchern gemessen/angetroffen (nasse Schichten). Bei dem angetroffenen/ gemessenen Wasser im Bohrloch handelt es sich um Schichtwasser bzw. ggf. vermehrtes Porenwasser, was bereichsweise in einzelnen Schichten vorhanden ist (Wasser diffus/ schichtweise im Untergrund vorhanden zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen). In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist im Bereich der Sande und Kies-Sand-Gemische mit relevanten schluffigen Anteilen sowie schluffigen/tonigen Lagen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Das Kristalline Gestein (Granit) besitzt je nach Klüftigkeit in der Regel eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit vorwiegend in Dehnungsklüften. Der kristalline Untergrund wirkt wegen seiner geringen Wasserdurchlässigkeit als Grundwasserstauer. Die im Hangenden anstehenden Lockergesteine (Zersatzzone) können daher in Abhängigkeit von der Witterung Schicht- und Hangwasser führen. Der Vorhabensbereich wird von zwei ca. Ost-West verlaufenden Grabenstrukturen gequert. Die nördliche Grabenstruktur trägt den Namen „Bürgerweihergraben“ die südliche Grabenstruktur ist namenlos. Beide Grabenstrukturen sind durch Verrohrungen unterhalb der Autobahn durchgeführt. - Bürgerweihergraben: <ul style="list-style-type: none"> - Gewässer 3. Ordnung. - Der Bereich entlang des Bürgerweihergrabens bleibt weitestgehend als Waldfläche erhalten (Fläche ca. 2,4 ha) mit Vorflutniveau ca. 387 – 404 mNN. - Der im Geltungsbereich liegende westliche Abschnitt des Bürgerweihergrabens stellt ein naturnahes Fließgewässer gem. § 30 BNatSchG dar. - Mündet in: Naab - namenloser Graben: <ul style="list-style-type: none"> - eine Quelle mit Graben im östlichen Abschnitt des Planungsgebietes liegend - fließt ebenfalls Richtung Westen mit Vorflutniveau von ca. 380 – 402 mNN). - Mündet in: Naab - Jahresniederschlagssumme (Jahr 2024): lag bei 321,6 mm
Wasserschutz/ Grundwasser- schutz	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsgebiet liegt in keinem vor Hochwasser (HQ 100) geschützten Bereich - Planungsgebiet liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich - Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Klima/Luft	<p>Klima: leicht kontinentales, mäßig feuchtes Klima Jahresmitteltemperatur: 7 bis 8°C allgemeine Bedeutung von Waldgebieten für das Lokalklima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaltluftentstehungsgebiete - Unterstützen Kühlung und Durchlüftung von Siedlungen, besonders im Hochsommer

	<p>Laut Waldfunktionsplan (Oberpfalz-Nord):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der gesamte Waldbereich hat besondere Bedeutung für den regionalen Klimaschutz <p>Lufthygiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Emissionen aus dem Verkehr der Autobahn A93
Klima/Luft gemäß Klimagutachten	<p>Planungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - thermisch mild und ohne sommerliche Wärmebelastung - Austauschverhältnisse sehr schwach und mangels Ventilationsbahnen keine Wirkungen auf die Siedlungen - über den Baumkronen zu erwartenden lokalen Kaltluftflüsse sind im Ist-Zustand zu niedrig und langsam sowie bezüglich des Erreichens des Siedlungsrandes zu segmentiert, sodass sie nicht zu einer Belüftung der Siedlungsbereiche beitragen. - regionalen Windfelder zeigen oberhalb des Kronendachs und auf Bodenniveau des Plangebietes sehr schwache, von den Siedlungen weggerichtete Kaltluftströmungen - als klimatischen Ausgleichsraum von nur geringer Bedeutung - Luftqualität ist im Plangebietsbereich als eher unkritisch einzustufen. Im Plangebiet werden die Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub sicher eingehalten
Potenzielle natürliche Vegetation	<ul style="list-style-type: none"> - im Osten des Plangebietes: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald - im Westen: der Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Rauschbeeren-Kiefern-Moorwald. - Bestandsprägende Baumarten sind v. a. Tanne, Buche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Wald-Kiefer, Eberesche, Hänge-Birke und Zitter-Pappel.
Kulturgüter	Es liegen keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Vorhabensbereich vor.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 21 ha (rote Linie) im Umkreis von ca. 1 km



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie) im Kontext zum Stadtgebiet von Teublitz und der umliegenden Gemeinde Maxhütte-Haidhof



2.2. Art und Umfang des Vorhabens

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 461 der Gemarkung Teublitz und wird im Nordwesten als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und der restliche Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) nach § BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Plangebiet eine ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzung festgesetzt. Die Festsetzung dient zudem der gezielten Entwicklung des Standorts als Wirtschafts- und Gewerbefläche mit verkehrsgünstiger Lage an der Autobahnanschlussstelle Teublitz.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt ausschließlich über die östlich verlaufende Kreisstraße SAD 8 sowie deren Anbindung an die Kreisstraße SAD 1 im Norden. Über diese besteht eine unmittelbare Verbindung zur Autobahn A 93 und damit eine leistungsfähige überregionale Anbindung.

Die Einmündung in die SAD 8 soll mit einer Linksabbiegespur ausgestattet werden, um einen sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Die genaue bauliche Ausgestaltung wird im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf abgestimmt.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt ebenfalls von der SAD 8 aus. Vorgesehen ist eine 7 m breite Erschließungsstraße, die zunächst mittig in West-Ost-Richtung verläuft und anschließend in nördlicher Richtung durch eine Querung des Bürgerweihergrabens an das geplante Gewerbegebiet angeschlossen wird.

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden und randgestaltenden Grünflächen eingerahmt. Im Norden des Plangebietes entlang des Bürgerweihergrabens wird eine Fläche als Wald festgesetzt und bleibt somit als Waldfläche erhalten, die eine größere Fläche an Sumpfwäldern (gesetzlich geschützte Biotope) umfasst. Diese Waldfläche dient sowohl der räumlichen als auch der optischen Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet. Gleichzeitig trägt der Wald zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Nutzungen bei. Daran grenzt unmittelbar im Süden, im Bereich des Industriegebietes, ein ca. 25 m breiter Pufferstreifen an, der von den künftigen Betrieben als Aufenthaltsbereiche für Pausen genutzt werden soll. In diesem 25 m breiten Pufferstreifen sind Grün- und Freiflächen geplant, wo einerseits Strauch-Baum-Hecken zur Schaffung eines Waldmantels entwickelt werden und andererseits für die Erholung der künftigen Angestellten und Mitarbeiter vorgesehen sind.

Darüber hinaus bleiben die nordöstlich und südlich dem Planungsgebiet angrenzenden Waldflächen erhalten, ebenso die Waldrandbereiche zur Autobahn A93 im Bereich des geplanten GE-Gebiets sowie die Waldrandstreifen entlang der Kreisstraße SAD 1.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Vielzahl an grünordnerisch raumwirksamen Maßnahmen zur Förderung einer klimagerechten Bauweise und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorgesehen, u.a. Dach- und Fassadenbegrünungen, straßenbegleitende Baumreihen, wasserdurchlässige Beläge, Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. Kap. 5 Städtebauliches Konzept sowie Kap. 6 Grünordnungskonzept).

Mit der vorgesehenen Gestaltung und Eingrünung wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ein kompakter Siedlungsbereich geschaffen mit einer attraktiven Eingrünung bzw. Einbindung in die Umgebung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

3.1. Überörtliche Planungen

Im Planungsgebiet des „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ treffen konkrete Grundsätze und Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes "Oberpfalz-Nord" auf die Entwicklung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan zu, die im Folgenden dargestellt werden [vgl. Regionalplan "Oberpfalz-Nord" (Region 6), Stand 2026; LEP Bayern, Stand 2023].

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den Planungsbereich sind folgende Grundsätze **(G)** und Ziele **(Z)** des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zuzuschreiben:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (gem. LEP, Kap. 1.1.1)

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nachhaltige Raumentwicklung (gem. LEP, Kap 1.1.2)

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Abwanderung vermindern (gem. LEP, Kap. 1.2.2)

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Vorhalteprinzip (gem. LEP, Kap 1.2.5)

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (gem. LEP, Kap 1.2.6)

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Hohe Standortqualität (gem. LEP, Kap 1.4.1)

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte

lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Kooperation und Vernetzung (gem. LEP, Kap 1.4.5)

(G) Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen - auch grenzüberschreitend -

- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,
- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale und spezifische Profile identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert,
- regionale Versorgungs- und Wertschöpfungsketten aufgebaut und
- die Innovationsfähigkeit erhöht werden.

Versorgungsauftrag der Zentralen Orte (gem. LEP, Kap 2.1.3)

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Mittelzentren (gem. LEP, Kap 2.1.7)

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (gem. LEP, Kap. 2.2.5)

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und

- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (gem. LEP, Kap 3.1.1)

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (gem. LEP, Kap 3.2)

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (gem. LEP, Kap 3.3)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Begründung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

Die Stadt Teublitz hat im Rahmen des Flächennutzungsplans die Möglichkeiten einer an eine bestehende Siedlungseinheit angebundene neuen gewerblichen Entwicklung

umfassend geprüft. Geeignete Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung, da potenzielle Entwicklungsbereiche durch topographische Gegebenheiten, schützenswerte Landschaftsteile sowie bestehende Hauptverkehrsstraßen eingeschränkt werden. Die genannten Restriktionen führen dazu, dass eine städtebaulich geordnete und wirtschaftlich vertretbare Siedlungsentwicklung an bestehenden Siedlungsrändern nicht möglich ist. Der gewählte Standort für das Plangebiet erfüllt daher die Voraussetzungen der regionalplanerischen Ausnahmeregelung, wonach vom Anbindegebot gemäß LEP Bayern 3.3 (Z) abgewichen werden kann, wenn aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen kein geeigneter angebundener Standort im Stadtgebiet vorhanden ist. Die grundsätzliche Eignung des Standortes wurde somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung geprüft und bestätigt.

Zudem gilt nach § 3a LEP die Ausnahme der Anlage zum LEP, Ziff. 3.3 zweiter Spiegelstrich in der Fassung der Teilfortschreibung 2018 fort, wonach ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant werden kann, wenn kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist. Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Autobahnanschlussstelle Teublitz der BAB 93. Zudem wurden im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen auf sämtlichen Flächen ausgeschlossen. Geeignete Alternativstandorte sind nicht vorhanden; insoweit kann auf obige Ausführungen verwiesen werden.

Wirtschaftsstruktur (gem. LEP, Kap 5.1)

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

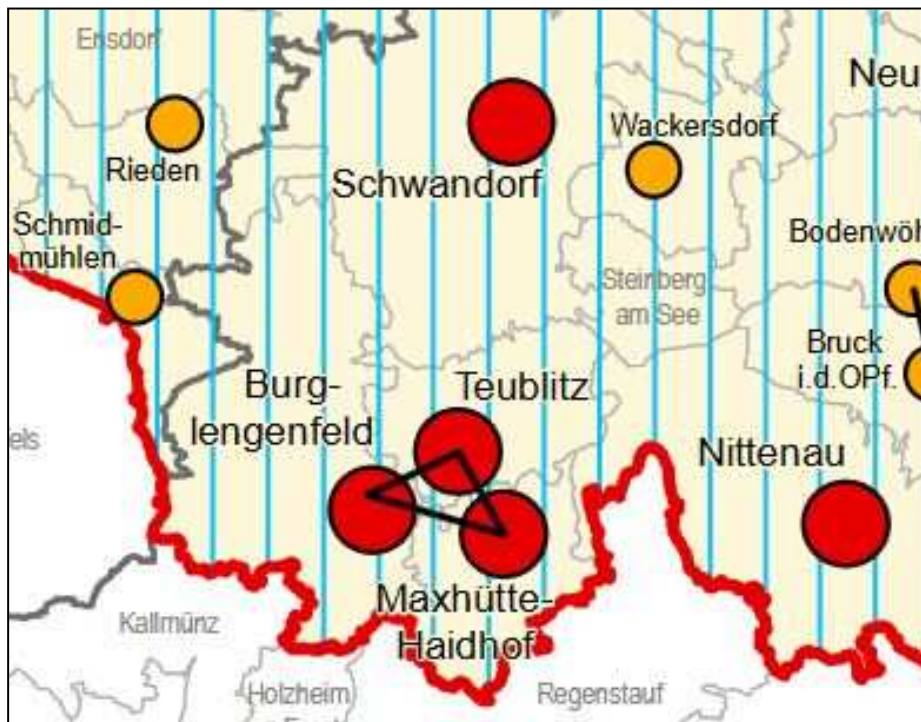
Wald und Waldfunktionen (gem. LEP, Kap 5.4.2)

(G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

3.1.2. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (RP 6, Stand 01.04.2026)

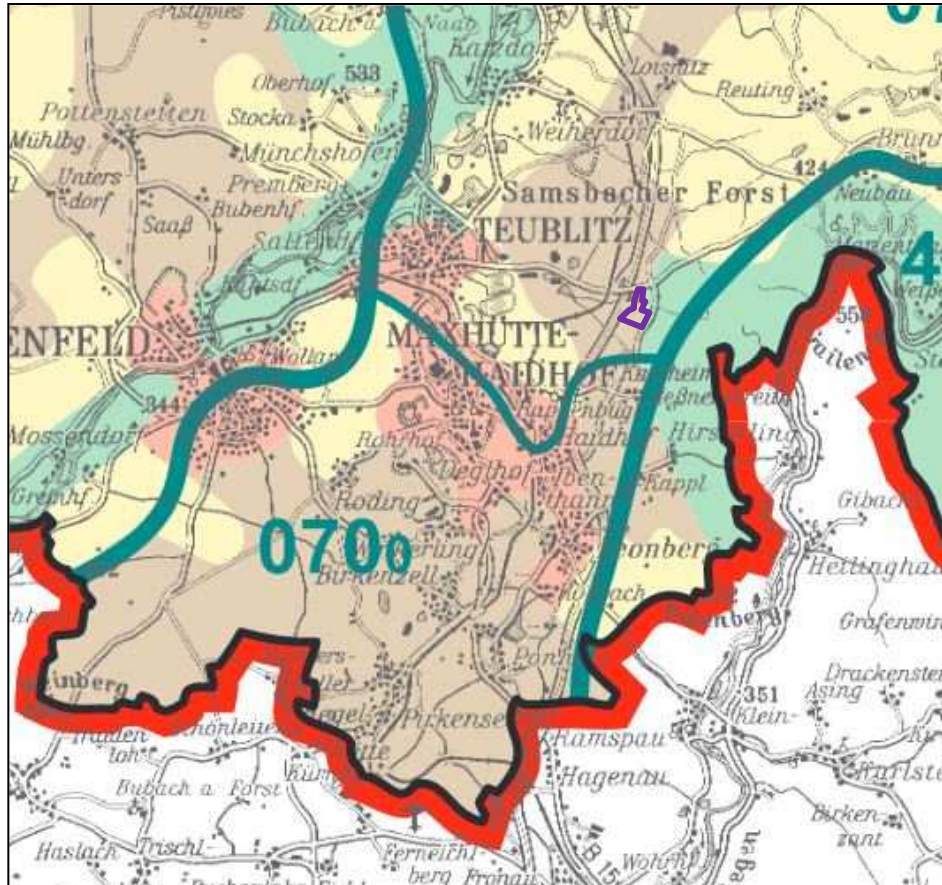
Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ mit der nahe gelegenen Stadt Teublitz als Mittelzentrum ausgewiesen. Durch die Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Autobahn A93 Regensburg–Hof sowie Bundesstraße B15 / Staatsstraße St 2397 Regensburg–Teublitz–Schwandorf) besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Zentren Regensburg und Schwandorf (vgl. Ausschnitt aus Regionalplan – Karte 1 „Raumstruktur“ in Abb.3).

Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans Region „Oberpfalz-Nord“



Der Regionalplan weist in der ökologisch-funktionellen Raumgliederung das Plangebiet als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit durch intensiv agrarische-forstliche Nutzung aus. Die Kreisstraße SAD 8 sowie ein kleiner Streifen im Osten des Plangebietes wird als Gebiet mit geringer Belastbarkeit ohne Nutzung bzw. mit naturnaher Nutzung ausgewiesen (vgl. Ausschnitt aus Begründungskarte „Raumgliederung – Teilkarte Süd“ des Regionalplans in Abb. 4)

Abb. 4: Ausschnitt aus der Begründungskarte „Raumgliederung – Teilkarte Süd“ des Regionalplans Region „Oberpfalz-Nord“ mit dem Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (brauner Bereich) und dem Gebiet mit geringer Belastbarkeit (grüner Bereich) und dem Planungsgebiet (violette Umrandung)



Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 37 „Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“ und Nr. 38 „Regendurchbruchstal mit Seitentälern“

Aus dem Regionalplan finden folgende strikt zu beachtende, abwägungsfeste Ziele (Z) und zu berücksichtigende, abwägungsfähige Grundsätze (G) der Raumordnung Anwendung:

Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (Gem. RP 6, Teil A, 1.2)

(G) Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.

Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung (Gem. RP 6, Teil A, 2.1)

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden.

Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region (Gem. RP 6, Teil A, 3.1)

(G) In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (gem. RP 6, Teil B-I, 2.1 und 2.2)

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

(Z) Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" sowie nach der ersten Tekturkarte zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung" und 3 "Landschaft und Erholung", nach der zweiten Tekturkarte zu Karte 3 "Landschaft und Erholung" und den Tekturkarten zur 5. und 6. Verordnung, die Bestandteile des Regionalplans sind.

[...]

(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst

(38) Regendurchbruchstal mit Seitentälern

[...]

Begründung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt gemäß Regionalplan den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Fläche ist durch die starke Lärmbelastung durch die A93 mit mehr als 36.000 kfZ/Tag stark entwertet und kann die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht erfüllen. Insoweit stellt sich der Bereich des Bebauungsplans bereits als vorbelastetes Vorbehaltsgebiet dar. Darüber hinaus weist die nähere Umgebung diverse Bereiche auf, die der Landschaft nach wie vor zur Verfügung stehen und die die Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes weiter erfüllen. Auf der anderen Seite steht das Erfordernis der wirtschaftlichen Entwicklung und Stärkung der Region sowie dem Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt und gegenüber dem vorbelasteten Teil des Vorbehaltsgebiet in Betracht der für- und widerstreitenden Belange als vorrangig erachtet.

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT Allgemeines (gem. RP 6, Teil B-III, 1)

Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

Forstwirtschaft (gem. RP 6, Teil B-III, 3.1 und 3.2)

Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann.

Die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Auf die Anlage von Wäldern um die Truppenübungsplätze Grafenwöhr und Hohenfels soll hingewirkt werden.

Der Wald im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Dennoch weisen die nähere und weitere Umgebung eine große zusammenhängende Waldfläche auf, die nach wie vor die Waldfunktionen erfüllen. Auf der anderen Seite steht das Erfordernis der wirtschaftlichen Entwicklung und Stärkung der Region sowie der Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt. Die Belange der Wirtschaft und der Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen werden gegenüber den Belangen des Vorbehaltsgebiet in Anbetracht der für- und widerstrebenden Belange als vorrangig erachtet.

Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit (gem. RP 6, Teil B-IV, 1.1, 1.2, 1.3 und 1.11)

(G) Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region Oberpfalz-Nord als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Die dezentrale regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großunternehmen und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum soll erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.

(G) Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teils räumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung

[...]

Landkreis Schwandorf

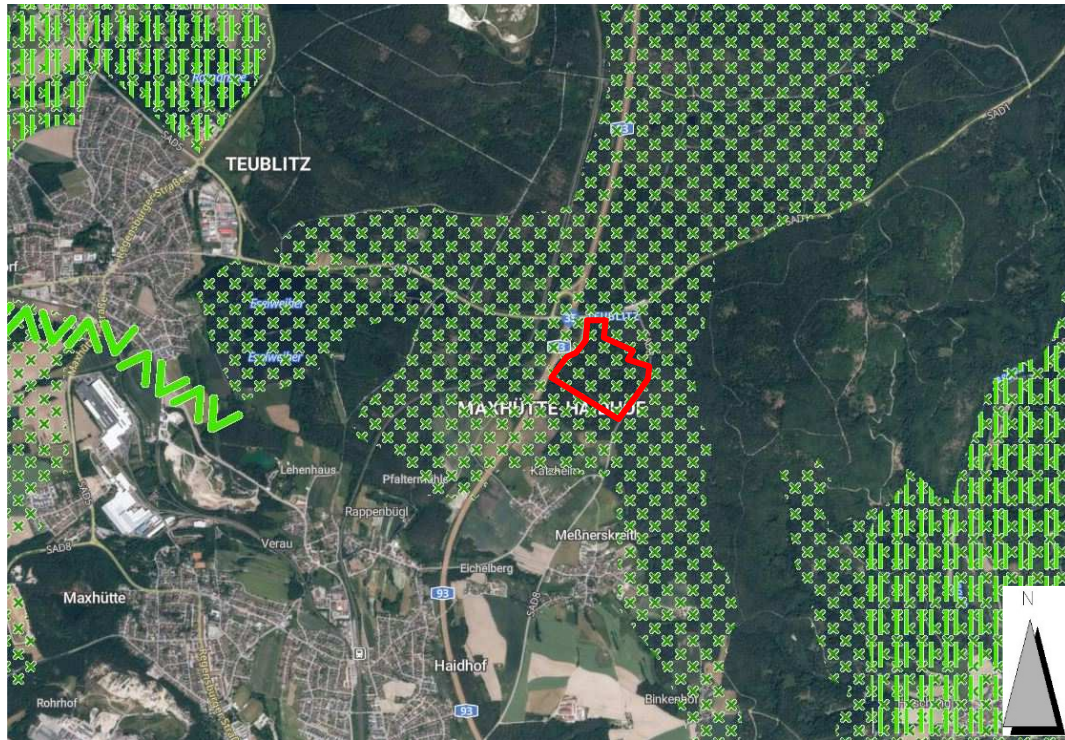
- Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse Regensburg — Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf
- Weiterentwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete am Autobahnkreuz A 6 und A 93.
- Stärkung des Tourismus im Landkreis, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland.

[...]

Industrie (gem. RP 6, Teil B-IV, 3.1)

(G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden

Abb. 5: Ausschnitt aus Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ mit landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuzschraffur), Trenngrün (lineare grüne V-Linie) und regionalem Grünzug (flächige grüne Strichschraffur) und Planungsgebiet (rote Umrandung) [Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand August 2026]



3.2. Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Teublitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.2025, einschließlich integriertem Landschaftsplan, festgestellt. Das hierzu erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB ist abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist seit dem 03.12.2025 wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.07.2025) als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die geplante städtebauliche Entwicklung steht somit in Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Somit kann sich der Bebauungsplan aus dem im Flächennutzungsplan festgelegten Nutzungen entwickeln.

Das Planungsgebiet ist zu drei Seiten durch verkehrliche bestehende Infrastrukturen gefasst.

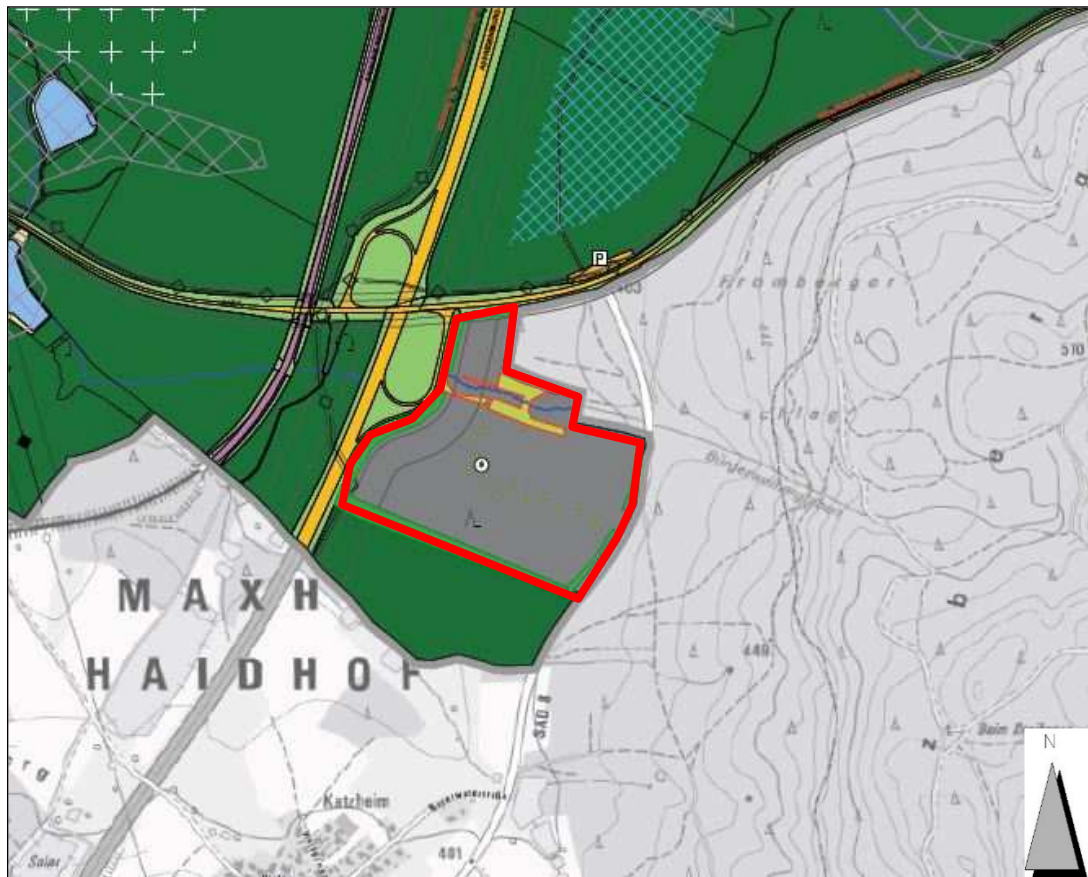
Westlich verläuft die Bundesautobahn A93, im Norden grenzt die Kreisstraße SAD 1, im Osten die SAD 8 an das Plangebiet an. Diese Straßenräume bilden klare Abgrenzungen und erschließen das Gebiet verkehrlich in überörtlicher und örtlicher Hinsicht.

Nach Süden hin wird das Plangebiet durch eine Waldstruktur sowie die daran anschließende offene Feldflur vom Siedlungsbereich des Ortsteils Katzheim der Stadt Maxhütte-Haidhof getrennt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sieht innerhalb des Planungsgebietes folgende Strukturen vor:

- entlang des Bürgerweihergrabens ist ein klimaangepasster Waldumbau sowie künftige Kompensation- und Ökokontoflächen vorgesehen,
- an den Rändern des Planungsgebiets sind Anpflanzungen von Strauchhecken, Gehölzsäumen und Gehölzgruppen unter Erhalt der Waldstrukturen vorgesehen
- Entlang der Erschließungsstraße ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen

Abb. 6: Ausschnitt aus fortgeschriebenen FNP mit integriertem LP (Stand 24.07.2025) mit Darstellung des Planungsgebiets



3.3. Standorteignung

Der vorgesehene Standort ist für die geplanten Nutzungen aus folgenden Gründen geeignet:

- Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Planungsvorgaben (vgl. FNP, Regionalplan, LEP)
- Lage außerhalb landschaftsökologischer Schwerpunktgebiete sowie außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes,
- leistungsfähige Verkehrserschließung über die Kreisstraßen SAD 8 im Osten und SAD 1 im Norden im unmittelbaren Nahbereich zum Autobahnanschluss der Autobahn A 93,

- bereits durch vorhandene Verkehrsinfrastruktur (A93, SAD 1, SAD 8) vorbelastetes Gebiet,
- Entfernung zu Wohngebieten und damit eine entlastende Wirkung hinsichtlich möglicher Emissionen gegenüber dem Hauptort Teublitz
- innerhalb der regionalen Entwicklungsachse,
- räumliche Konzentration von Gewerbe und Industriegebiet,
- aufgrund der eingeschränkten, verfügbaren Flächen im Stadtgebiet für Industrie- und Gewerbegebiete ist die Fortentwicklung des Stadtgebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.

3.4. Vorbelastungen und Planungsverträglichkeit

3.4.1. Emissionen und Immissionen

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung durch die abConsultants GmbH wurden die Auswirkungen des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets und der daraus resultierenden Immissionen untersucht. Das Gutachten vom 17.09.2026 (Bericht Nr. 2225_0) liegt der vorliegenden Begründung als Anlage bei, die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet. Für das Plangebiet festgesetzt werden Emissionskontingente für Gewerbelärm gemäß DIN 45691 sowie Zusatzkontingente.

3.4.2. Verkehrssituation

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden von der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler Knotenstromverkehrszählungen nach EVE an den umliegenden Knotenpunkten bis Teublitz durchgeführt, eine Verkehrsnachfrageprognose auf Basis des städtebaulichen Entwurfs durchgeführt sowie ein einfaches Rechenmodell zur Umlegung der Verkehrsnachfrage erzeugt.

Die Verkehrserhebungen belegen, dass an den meisten Zählquerschnitten ein Rückgang im Verkehrsaufkommen gegenüber dem Vor-Corona-Niveau zu verzeichnen ist. Aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebungen wurde eine Trendprognose für das Prognosejahr 2040 auf Basis der „Langfrist-Verkehrsprognose“ des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr erstellt.

Die Verkehrsumlegung der zukünftigen Verkehrsnachfrage aus dem Plangebiet wurde auf Basis der Arbeitslosen- und Einwohnerzahlen der Gemeinden im Umkreis von rund 20 km Fahrstrecke sowie der vorgefundenen Verkehrsbeziehungen durchgeführt und auf die Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet verteilt.

Die Leistungsberechnungen für die Knotenpunkte an der SAD 1 und SAD 8 zeigen, dass die vorhandenen Knotenpunktformen und auch die Ausbauquerschnitte ausreichend für die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen sein werden. Die Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen haben darüber hinaus noch Kapazitätsreserven. Umbau- bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die lichtsignalgesteuerte Kreuzung Regensburger-/Fischbacher Straße wird unter Berücksichtigung der Trend- und Modellprognose ihre Kapazitätsgrenze erreichen (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham, Stand 02.12.2024).

3.4.3. Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4.4. Störfallbetriebe

Entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG). Für welche Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb notwendig ist, beschreibt die 4. BImSchV.

Ob ein Betrieb bzw. eine Anlage unter die Anforderungen der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt, hängt von den auf dem gesamten Betriebsgelände befindlichen Stoffen und den entsprechenden Mengenschwellwerten ab, gemäß Anhang I der 12. BImSchV.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Betriebe oder Anlagen im Planungsgebiet vorgesehen, die der Störfallverordnung unterliegen. Damit sind schädliche Auswirkungen auf die Umgebung sowie auf das südlich gelegene Wohngebiet ausgeschlossen.

3.4.5. Kampfmittel

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

3.4.6. Sonstige Vorbelastungen

Darüber hinaus sind im Vorhabenbereich sowie in dessen Nahbereich keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

4. Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen

Für die Erstellung und Begründung des Bebauungsplans sowie für die Umweltprüfung bzw. für den Umweltbericht wurden folgende Grundlagen verwendet:

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2025 (GVBl. S. 649)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.12.2025 (GVBl. S. 667)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374)

Leitfäden:

- Der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005
- Ergänzungen zum o.g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm LEP 2023
- Regionalplan "Oberpfalz-Nord" (Region 06, 01.04.2026)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Teublitz (Stand: 24.07.2025)

Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:

- ABSP für den Landkreis Schwandorf (1997)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2026)
- Umwelt-Atlas Boden 2026
- Bayerischer Denkmal-Atlas 2026
- Bodenschätzungskarte
- Luftbilder / Digitale Flurkarte / Topographische Karte

Bestandserhebungen und Gutachten:

- Bestandserhebungen in den Jahren 2022 und 2023 zu folgenden Artengruppen (detaillierte Angaben zum Untersuchungsgebiet, zur Methodik und zu den Ergebnissen der Erhebungen sind dem entsprechenden Kartierbericht FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT 2023 zu entnehmen):
 - Kartierung der Biotopbäume im laubfreien Zustand im März 2023;
 - Fledermauserfassung über Transektbegehungen in 6 Durchgängen zwischen Mitte Juni und Ende September 2022 und über stationäre Batcorder an 6 Standorten in 3 Phasen (Ende Mai, Mitte Juli und Anfang September 2022) über jeweils 3 Nächte;
 - Revierkartierung Brutvögel (einschließlich Horst- bzw. Nestersuche von Großvögeln) in insgesamt 10 Durchgängen im Zeitraum Anfang Mai bis Ende Juni 2022 und Ende Februar bis Mitte April 2023, darunter gezielte Erfassung von Spechten, nachtaktiven Greifvögeln und der Waldschnepfe;
 - Amphibienkartierung in 5 Durchgängen (davon 2 Nachtbegehungen) zwischen Ende März und Mitte Juni 2023 sowie zusätzlich 2 gezielte Nachtbegehungen zur Erfassung des Feuersalamanders im August 2023;
 - Reptilienkartierung über Sichtbeobachtungen in 5 Durchgängen zwischen Mitte Mai und Ende September 2023 und Ausbringung künstlicher Verstecke mit Kontrollen jeweils im Rahmen der Durchgänge zur Sichtbeobachtung;
 - Laufkäfererfassung mittels Bodenfallen auf insgesamt 7 Probeflächen über 5 Phasen à 3 Wochen zwischen Mai und August 2022;
 - Beibeobachtung von Nestern der hügelbauenden Waldameisen.

- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach BayKompV am 25.06.2025 durch B. Eng. J. Kiefer (Dr. Schober GmbH) mit Habitatabschätzung bzgl. der Eignung für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten;
- Angaben zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus dem Jahr 2020 zum Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahn-Anschlussstelle Teublitz, LK Schwandorf (FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT 2020) aufbauend auf folgenden Erhebungen: Horchboxenuntersuchung Fledermäuse (2014), Revierkartierung Brutvögel (2014, ergänzt 2019 und 2020), Erhebung von Biotopbäumen (2020), Amphibien- und Reptilienkartierung (2014), Libellen (2014) sowie Daten von Verbänden
- Untersuchung zum Vorkommen hügelbauender Waldameisen im Jahr 2020 innerhalb des Planungsgebietes (FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT 2020)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zu Bebauungsplan mit Grünordnung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ durch Büro Dr. Schober GmbH, Stand September 2026
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham, Stand 02.12.2024
- Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz, Markt und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, Stand Oktober 2024
- Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“, Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologe, Essen, Stand 16.12.2024
- Teublitz – Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes, Piewak & Partner GmbH, Bayreuth, Stand 24.01.2024
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE6739-301 „Regentalhänge bei Hirschling“, Büro Dr. Schober GmbH, Freising, Stand September 2026
- Schalltechnische Untersuchung, abConsultants GmbH, Vohenstrauß, Bericht. Nr. 2225_0, Stand 17.09.2026
- Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz, Baugrundgutachten, Tauw GmbH, Regensburg, Stand 14. Oktober 2020
- Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, S² Beratende Ingenieure, Barbing, Stand 11.09.2026

5. Städtebauliches Konzept

Der Planungsbereich wird als Gebiet für Industrie (GI)- und Gewerbe (GE), als sog. „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“, ausgewiesen, um einen neuen Industrie- und Gewerbestandort im Stadtgebiet zu schaffen.

Das Planungsgebiet war im früheren Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit dem Jahr 2020) wurde das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auch im aktuellen wirksamen ergänzten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit dem Jahr 2025) ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher gegenwärtig nach § 35 BauGB.

In Kap. 5 werden die wichtigsten und grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen erläutert, die mit den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" gesichert und im folgenden Kapitel erläutert werden. Auf eine vollständige Aufzählung der städtebaulichen Festsetzungen und Hinweise wird jedoch verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der Planunterlage zum Bebauungsplan enthalten sind.

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Infolge der festgesetzten Straßenverkehrsfläche unterteilt sich das Industrie- und Gewerbegebiet in 3 Baugebiete, dem Gewerbegebiet im Norden sowie zwei Industriegebieten im Süden.

Das Planungsgebiet dient gemäß den Planungszielen der Stadt Teublitz der Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von Industrie- (GI) und Gewerbebetrieben (GE), um die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die gewählte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher, funktionaler und umweltbezogener Gesichtspunkte.

Gewerbegebiet:

Im festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als unzulässig festgesetzt, da diese empfindlichen Nutzungen darstellen, die mit den im Plangebiet vorherrschenden gewerblich-industriellen Tätigkeiten nicht vereinbar sind und eher im zentralen Ort der Stadt Teublitz anzusiedeln und zu entwickeln sind. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in der Entwicklung eines reinen Gewerbe- und Industriestandorts.

Weiterhin werden im Gewerbegebiet die allgemein zulässigen Schlachtereien und Müllverbrennungsanlagen als unzulässig festgesetzt, da diese mit erheblichen Emissionen (z. B. Geruch, Lärm) verbunden sein können und somit die Umweltbelastung im Plangebiet unverträglich erhöhen würden.

Als Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Spielhallen werden ebenfalls als unzulässig festgesetzt, da diese sich nicht in das gewünschte Ortsbild mit der vorgesehenen gewerblichen und industriellen Nutzung einfügen.

Einzelhandelsnutzungen werden als unzulässig festgesetzt, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen und einer großflächigen, nicht integrierten Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken.

Industriegebiet:

Im festgesetzten Industriegebiet nach § 9 BauNVO werden, wie auch im Gewerbegebiet, die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als unzulässig festgesetzt, da diese empfindlichen Nutzungen darstellen, die mit den im Plangebiet vorherrschenden gewerblich-industriellen Tätigkeiten nicht vereinbar sind und eher im zentralen Ort der Stadt Teublitz anzusiedeln und zu entwickeln sind. Die städtebauliche Zielsetzung besteht in der Entwicklung eines reinen Gewerbe- und Industriestandorts.

Weiterhin werden auch im Industriegebiet die allgemein zulässigen Schlachtereien und Müllverbrennungsanlagen als unzulässig festgesetzt, da diese mit erheblichen Emissionen (z. B. Geruch, Lärm) verbunden sein können und somit die Umweltbelastung im Plangebiet unverträglich erhöhen würden.

Einzelhandelsnutzungen werden auch im Industriegebiet als unzulässig festgesetzt, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen und einer großflächigen, nicht integrierten Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um den zulässigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 BauNVO).

Für Gewerbe- und Industriegebiete besteht bei der Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 19 BauNVO sind Garagen und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, der GRZ miteinzurechnen.

Angepasst an den hohen Flächenbedarf gewerblicher und industrieller Nutzungen und eine effektive wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke mitsamt der notwendigen Erschließungsflächen für Schwerlastverkehr, wird die GRZ für das Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) mit 0,8 festgesetzt. Zudem kann mit dieser Nutzungskennziffer ein ausreichendes Maß an Eingrünung und Freiflächen generiert werden.

Höhenentwicklung

Aufgrund des geneigten Geländes ist eine geordnete Höhenentwicklung herzustellen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt wird und Verschattungen vermieden werden.

So wird die Oberkante für bauliche Anlagen in den Industrie- und Gewerbegebieten baufensterbezogen festgesetzt mit der maximalen Höhe in Meter über Normalhöhen-null (NHN) gemäß Planeintrag. Die Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage. In den Industriegebieten sind damit etwa 15 m hohe Gebäude über dem Gelände möglich, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes dient. Im Gewerbegebiet können ca. 10 m hohe Gebäude über dem Gelände

errichtet werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m dient der Sicherung des vorgesehenen Gebietscharakters als Gewerbegebiet.

Grundlage für die maximal festgesetzten Gebäudehöhen war unter anderem das Klimagutachten vom Büro Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologe, welches im Zuge der Planaufstellung angefertigt wurde und dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Darin wurde empfohlen, dass Gebäude eine Höhe von 18 m ü. Gr. nicht überschreiten sollten. Die festgesetzten Gebäudehöhen überragen damit nicht den Wald, wodurch das Windfeld der Umgebung kaum gestört werden dürfte.

Die geplante Gebäudeunterkante einschließlich Bodenaufbau ist je Baufenster in einer Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und gemäß Planeintrag herzustellen. Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Verkehrsflächen dürfen in dem jeweiligen Baufenster nur über der festgesetzten Höhe der Gebäudeunterkante, also dem Schnittpunkt des hergestellten Geländes zur aufstehenden baulichen Anlage, errichtet werden. Die Festsetzung von Gebäudeunterkanten (entspricht der geplanten Geländeoberfläche) dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindert eine zu starke Überformung des Plangebiets.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung der festgesetzten Gebäudeunterkante in den Baufenstern zugelassen. Von den festgesetzten Unterkanten darf ausnahmsweise im Einzelfall bis zu 2,0 m abgewichen werden, wenn die Funktionsweise der geplanten Gebäude dies zwingend erfordert. Damit wird den Bauherren innerhalb der großen Baufenster eine gewisse Flexibilität eingeräumt.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Wahl großzügig bemessener Baugrenzen dient dazu, innerhalb des städtebaulich verträglichen Rahmens eine flexible Gebäudepositionierung zu ermöglichen. Jedoch sind die Baugrenzen nicht durchgängig, sondern in sechs verschiedene Baufenster gegliedert, wodurch extrem lange bzw. durchgehende Gebäuderiegel im Plangebiet verhindert werden. Dadurch soll eine bessere Durchlüftung für den Abtransport von Hitze oder Spurenstoffen gewährleistet werden.

Um den Bauherren darüber hinaus einen gewissen Spielraum zu gewährleisten, dürfen untergeordnete Bauteile (z.B. Trafogebäude) mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² und einer Höhe bis 4 m (Gebäudeoberkante), bezogen auf die festgesetzte Gebäudeunterkante, die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschreiten. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Nutzbarkeit der Grundstücke auch im gewerblichen Kontext sicherzustellen. Eine abweichende Festlegung geringerer Abstandsflächentiefen wird bewusst ausgeschlossen.

5.4. Immissionsschutz

Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Industrie- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde grundsätzlich so angelegt, dass mit Ausnahme der Immissionsorte im Ortsteil Katzheim unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beitragen können.

Für die Immissionsorte im Ortsteil Katzheim wurde der Planwert für die Kontingentierung so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB unterschritten werden. Eine relevante Vorbelastung aus Anlagenlärm besteht an diesen Immissionsorten nicht. Damit sind an diesen Immissionsorten z. B. zukünftigen Erweiterungen bzw. weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Ortsteils nicht ausgeschlossen.

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $LWA = 60 \text{ dB/m}^2$ können in der Regel als nahezu uneingeschränkte Flächen gelten (siehe nachstehende Tabelle). Für Industriegebietsflächen gilt dies ab $LWA = 65 \text{ dB/m}^2$.

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm und unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in der Umgebung entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkung kann jedoch als übliche Gegebenheit angesehen werden und kann durch organisatorische Maßnahmen und Planung z. B. entsprechender Pufferkapazitäten zur Reduzierung nächtlicher lärmintensiver Fahrbewegungen auf den Freiflächen und Abschirmungen durch geeignete Gebäudestellung gut kompensiert werden.

Zusätzlich werden während der Nachtzeit für den größten Teil der Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes Zusatzkontingente von 1 dB bis 9 dB wirksam, so dass sich z. B. für die Richtungssektoren D und F nachts entsprechend höhere Emissionskontingente von maximal 64 dB(A)/m^2 ergeben.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Fläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m^2	$L_{WA,TAG}$ in dB(A)	Reduzierung zur Nachtzeit in dB
Teilfläche 1	65	109	10
Teilfläche 2	65	104	13
Teilfläche 3	65	109	13
Teilfläche 4	65	109	13
Teilfläche 5	65	109	13
Teilfläche 6	65	111	13
Teilfläche 7	65	104	10

Emissionskontingente (LEK), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen, welche die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung einhalten bzw. unterschreiten. Die Verkehrslärmschutzverordnung gibt explizit keine Grenzwerte für Industriegebiete an. Mit der Einhaltung der Grenzwerte für Gewerbegebiete sind auch in den Industriegebietsfläche keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Verkehrslärm zu erwarten.

Aus dem planbedingten Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrswegen, ergeben sich im ungünstigsten Fall Pegelerhöhungen um 1 dB, welche üblicherweise nur unter laborähnlichen Bedingungen wahrgenommen werden können. Pegel über dem Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) werden nicht weiter erhöht. Eine Maßnahmenrelevanz ergibt sich daher nicht.

5.5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgestalt

Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer, Zeltdächer, Tonnendächer, Pultdächer, einschließlich versetzter Pultdächer zulässig.

Um ein einheitliches Ortsbild zu erzeugen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30°, bezogen auf die Horizontale, zugelassen, um i.S. eines nachhaltig konzipierten Gewerbegebiets eine Begrünung von Dachflächen, die Errichtung technischer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und zur Nutzung von Freiflächen auf den Dächern zu ermöglichen.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden über 5°, bezogen auf die Horizontale, ohne Aufständigung zu errichten. Die Festsetzung dient der Vermeidung gestalterisch störender Aufbauten auf den Dächern, wodurch ein Einfügen von Solaranlagen in die Dachlandschaft des Gewerbe- und Industriestandorts gewährleistet wird.

Werbeanlagen

Um ein ruhiges und städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenflächen maximal 10 % betragen und sind so anzubringen, dass diese die Kanten der Gebäude nicht überragen. Auf den Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung, um unter anderem Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken.

Im Zufahrtsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes ist eine Hinweistafel bis zu einer Höhe von 4 m zulässig und darf die Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Werbepylonen bis zu einer Höhe von 25 m lässig, um eine Sichtbarkeit der Gewerbenutzungen von der Autobahn oder der Kreisstraße zu gewährleisten.

Insgesamt sind die Werbeanlagen so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn (BAB) A93 nicht abgelenkt werden sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In den mit Gehrecht „a“ zu belastenden Flächen, die entlang der zu erhaltenden Waldfläche am Bürgerweihergraben zwischen Gewerbe- und Industrieflächen verlaufen, ist ein Gehrecht über die vollständige Fläche zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Es sind Gehwege von mindestens 2 m Breite an den Grundstücksgrenzen vorzusehen. Dabei sind die Grundstücksübergänge aufeinander abzustimmen. Die Bestehende Geländehöhe zwischen den Grundstücken muss dabei unverändert bleiben bzw. ist nach Veränderung wiederherzustellen. Alternativ kann an den Grundstücksgrenzen bei veränderten Geländebeziehungen ein gemeinsamer grundstücksübergreifender Übergang, z. B. in Form einer Treppe, geschaffen werden. Der Bereich soll als „Pausenbereich“ für Angestellte im Industrie- und Gewerbegebiet dienen und wird durch das festgesetzte Gehrecht gesichert.

In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen „b“ ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Teubnitz einzuräumen. Damit kann eine dauerhafte Pflege und Wartung des geplanten Mulden-Rigolen-Systems gewährleistet werden.

5.7. Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Gehrecht zu belastenden Flächen „a“, da dieser als „Pausenbereich“ für Angestellte dienen soll.

Bei der Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Teubnitz in der jeweils gültigen Fassung.

5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Um das geneigte Gelände wirtschaftlich nutzen zu können, ist eine Terrassierung des Geländes notwendig. Entsprechend sind für die Herstellung der geplanten Geländeoberflächen Stützmauern von bis zu 3 m Höhe sowie Böschungen bis zu einer Böschungsverhältnis von 1 zu 1,5 oder flacher zulässig. Ausnahmsweise können auch steilere Böschungen bis zu einem Böschungsverhältnis von 1 zu 1 errichtet werden. Insbesondere bei beengten Grundstücksbeziehungen oder besonderen Rahmenbedingungen auf Grundstücken kann hier ausnahmsweise eine flächensparende und funktionale Geländeanpassung ermöglicht werden, ohne die städtebaulichen Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

5.9. Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Festsetzung basiert auf der für das Plangebiet erstellten Entwässerungsplanung (siehe Kapitel 5.12.1). Die Maßnahme dient der Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung. Aufgrund der örtlichen Untergrundbeziehungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

5.10. Klimaschutz- und Klimaanpassung

Die vorgesehene Begrünung der Flächen im Planungsgebiet, einschließlich der Dach- und Fassadenflächen, leistet einen direkten Beitrag zur Kühlung des urbanen Raums, indem sie die Wärmeabstrahlung reduziert und den städtischen Wärmeinseln entgegenwirkt. Die Auswahl von klimaangepassten Baumarten, die den zukünftigen klimatischen Veränderungen standhalten können, fördert die Resilienz des gesamten Gebiets. Die Anwendung der Prinzipien einer Schwammstadt ermöglichen den Erhalt des

Wasserkreislaufs und puffern so extreme Wetterereignisse zum Teil ab.

5.11. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die geplante Erschließungsstraße, die im Südosten des Planungsgebietes an die Kreisstraße SAD 8 angebunden wird.

Das durchgeführte Verkehrsgutachten hat ergeben, dass die Kreisstraße SAD 8 als nachrangige Verbindung zwischen Burglengenfeld und der Zufahrt zur Kreisstraße SAD 1 ist und in die Straßenkategorie LS IV (entspricht der Entwurfsklasse EKL 4) einzustufen ist.

Für die zu erwartende Verkehrsbelastung ist an der Einmündung keine Linksabbiegespur erforderlich. Die Aufweitung der Kreisstraße SAD 8 ist im Bereich der geplanten Anbindung nach den Vorgaben der RAL auf den Linksabbiegetyp LA4 ausreichend.

Zur Entwässerung der Kreisstraße wird entlang der westlichen Straßenböschung eine Mulden-Rigole erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser von Fahrbahn und Böschungen wird hier gesammelt über eine Oberbodenschicht gereinigt und im weiteren Verlauf zur geplanten Ableitungsmulde im Süden des Planungsgebietes abgeleitet.

Die Fahrbahn der Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 7,0 m erstellt und in Asphaltbauweise befestigt. Die geplanten LKW-Stellplätze entlang der Erschließungsstraße werden mit einer Regelbreite von 3,0 m ausgeführt und Pflasterbelag befestigt. Die Entwässerung der Fahrbahn und der Parkflächen erfolgt über eine Entwässerungsrinne am Straßentiefpunkt und Straßeneinläufe.

Am Ende des geplanten Industriegebietes wird eine Wendeschleife für Lastzüge mit einem befestigten Durchmesser von 25,0 m nach den Vorgaben der RAST erstellt.

Das Gewerbegebiet wird durch die Weiterführung der Erschließungsstraße in gleichem Querschnitt von der geplanten Wendeschleife nach Norden erschlossen. Erforderliche Wendeanlagen sind im Bereich des Gewerbegebietes auf den privaten Bauflächen zu erstellen.

5.12. Ver- und Entsorgung

5.12.1. Abwasseranlagen

Allgemein

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch getrennte Ableitung von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser. Aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse gemäß Bodengutachten vom Büro Tauw mit Datum 14.10.2020 ist eine Einleitung in das Grundwasser über Versickerungsanlagen nicht umsetzbar. Die bis zur Endteufe von rd. 4 m unter Geländeoberkante anstehenden Bodenschichten besitzen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von deutlich weniger als $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s und sind nach DWA-A138-1 nicht zu Versickerung geeignet.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser aus den Baufeldern wird gesammelt und über ein Pumpwerk (Pumpenhaus mit trocken aufgestellten Schmutzwasserpumpen) abgeleitet. Die Leitungstrasse der Druckleitung führt in nördlicher Richtung bis zur geplanten Wendeschleife und weiterführend in westliche Richtung in der geplanten Grünfläche bis zur Autobahn A93. Nach Querung der Autobahn und der Bahnlinie verläuft die Trasse entlang der Kreisstraße SAD1 südlich der Fahrbahn bis zum Anschlusspunkt in der Fischbacher Straße. Die Anbindung erfolgt dort an die bestehenden Mischwasserkanalisation. Eine Prüfung der Hydraulik und der Schmutzfracht mit dem zusätzlichen

Schmutzwasserabfluss aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ist erforderlich. Zusätzliche Maßnahmen bei Querung der Bahn- und Autobahntrassen (z. B. Schutzrohre) sind entsprechend der Vorgaben der Betreiber zu beachten.

Niederschlagswasser

Öffentliche Abwasseranlage

Anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird gesammelt und über Ableitungsgräben dem Regenrückhalteraum im Südwesten des Gebietes zugeleitet.

Der Ableitungsgraben entlang des südlichen Grünstreifens dient der Ableitung für die Baufelder 1 bis 4 und der Erschließungsstraße nach Behandlung des Niederschlagswassers. Genannter Ableitungsgraben dient weiterhin zur Fassung und Ableitung der Quelle im Bereich des Baufelds 1.

Der Ableitungsgraben, der zwischen Baufeld 5 im Süden und Baufeld 6 im Norden beginnt, dient zur Ableitung für das Baufeld 6 sowie für mögliche Oberflächenabflüsse. Das Baufeld 5 liegt unmittelbar neben dem geplanten Rückhalteraum und kann direkt in diesen einleiten.

Der Rückhalteraum als offenes Erdbecken wird nach DWA-A117 mindestens für ein 5-jährliches Regenereignis dimensioniert. Für stärkere Regenereignisse und Sturzfluten wird der schadlose Verbleib oder der schadlose Überstau nachgewiesen. Negative Auswirkungen für Dritte durch die geplanten Entwässerungsanlagen können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgeschlossen werden.

Die Einleitung erfolgt gedrosselt auf 7,0 l/s in den Namenlosen Graben, welcher in seinem weiteren Verlauf in südlicher Richtung dem Bürgerweihergraben und letztlich der Naab zufließt.

Straßenoberflächenwasser der Erschließungsstraßen ist behandlungsbedürftig. Weil die Sammlung und Ableitung separat über Straßeneinläufe erfolgt, wird eine zentrale Behandlungsanlage (z. B. Schrägklärer) am Straßentiefpunkt errichtet.

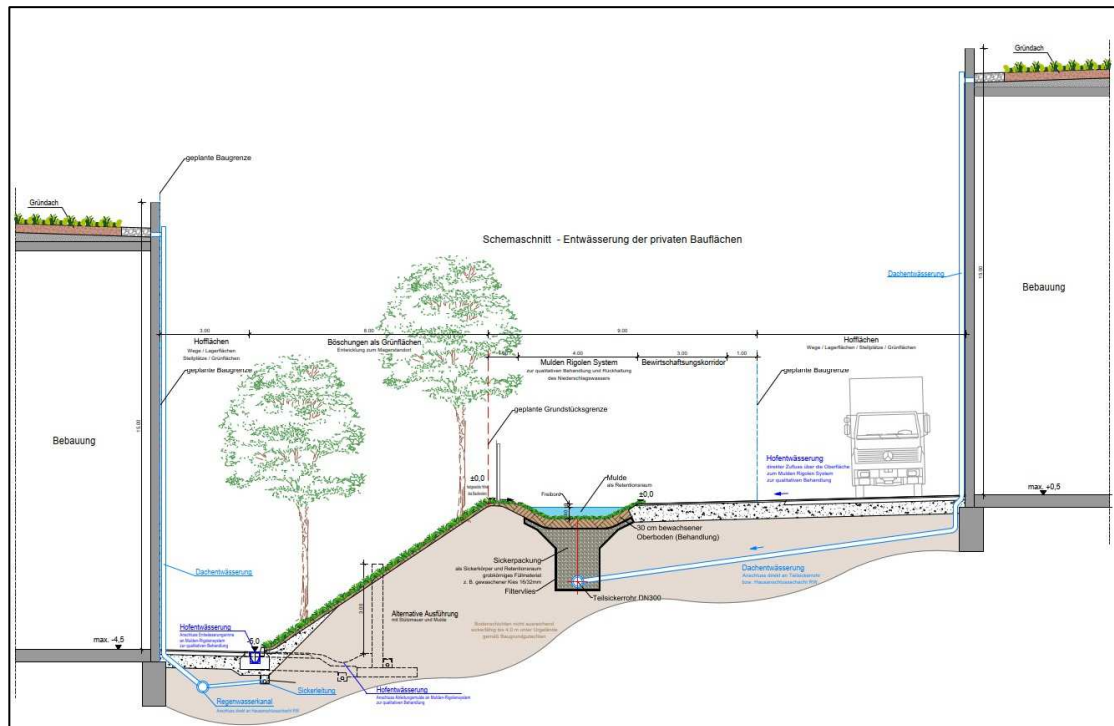
Im Rahmen der weitergehenden Planung werden die Angaben oben genannter quantitativen und qualitativer Nachweise konkretisiert sowie mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt.

Grundstücksbezogene Abwasseranlage

Auf den Grundstücken selbst ist eine Drosselung des Niederschlagswasserabflusses mit Schaffung von Rückhaltevolumen erforderlich. Der Abfluss ist vor Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal auf maximal 12,0 l/s zu drosseln. Das sich ergebende Rückhaltevolumen kann z. B. mit Mulden-Rigolen hergestellt werden.

Vor Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation sind die Abflüsse auf Kategorie I nach DWA-A102-2 zu behandeln. Dies kann z. B. durch Reinigung beim Durchströmen einer ausreichend mächtigen bewachsenen Oberbodenzone erreicht werden. Es wird empfohlen die Hof- und Verkehrsflächen in den Baufeldern so zu gestalten, dass ein oberflächlicher Abfluss zu den entsprechenden Behandlungszonen möglich ist.

Wie ein mögliches Mulden-Rigolen-System entlang der Baufenster gestaltet werden kann, zeigt nachfolgende Abb. 7 im Querschnitt.

Abb. 7: Geplantes Mulden-Rigolen System (Vorschlag), S² Beratende Ingenieure

5.12.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebiets erfolgt über die bestehende Versorgungsanlage der Stadt Teublitz. Die Gewinnungsanlagen sind ausreichend leistungsfähig für die erforderliche Wassermenge.

Qualität und Druck werden durch die bestehende Aufbereitungsanlage und die Hochbehälter an der geplanten Anschlussstelle gewährleistet.

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz in der Fischbacher Straße mit einer Leistungsfähigkeit von bis zu 96 m³/h. Zur Gewährleistung ausreichender Druckverhältnisse im Planungsgebiet, wird eine Druckerhöhungsanlage im Bereich der Anschlussstelle errichtet. Von dort wird eine Transportleitung DN 200 in das Erschließungsgebiet geführt.

Über die Leitung kann eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/h bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Hydranten.

Die Sicherstellung eines erhöhten Löschwasserbedarfes bis 192 m³/h wird über drei Löschwasserzisternen im Erschließungsgebiet gewährleistet.

5.12.3. Starkregen / Sturzfluten und Hochwasser

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Hochwasser- und Starkregenrisiken entsprechend dem „Leitfaden zur Aufstellung von Konzepten zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement“, herausgegeben im Oktober 2022 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, und der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, herausgegeben im August 2016 vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und Wohnen, Bau und Verkehr, geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Dabei werden im Hinblick auf Hochwasser und Sturzfluten infolge von Starkregen die folgenden Ziele verfolgt:

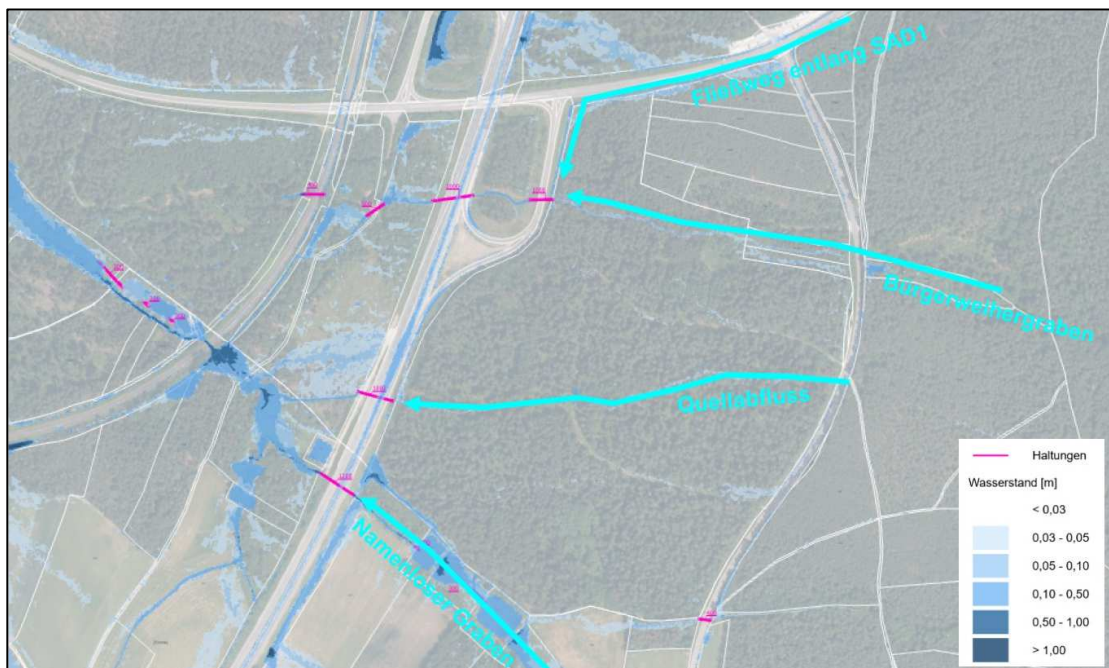
- 1) Eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Personen durch die Bauleitplanung und im geplanten Baugebiet wird ausgeschlossen.
- 2) Die Situation wird für den Bestand nicht verschlechtert. Zukünftige Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden nicht erschwert.
- 3) Sachschäden werden mit angemessenem Aufwand verringert, sodass das Restrisiko von den Bauherren und zukünftigen Nutzern „alleine“ getragen werden kann. Einen vollständigen Schutz vor den Gefährdungen und vor Schäden durch Starkregen herzustellen ist weder finanzierbar noch möglich. Schäden werden im Einzelfall in Kauf genommen, wenn Ereignisse nur selten eintreten oder Kosten für Schutzmaßnahmen in keinem Verhältnis zum vermiedenen Schaden stehen.

Das Baugebiet wird von der Kommune so gestaltet, dass bis mindestens zum Szenario 2 (außergewöhnliches Ereignis) kein Oberflächenwasser von Außengebieten und öffentlichen Flächen auf Privatflächen gelangt, wo es Bebauung der Schadensklasse 2-4 gefährdet. Die Gefahr und das Risiko, das von Oberflächenwasser ausgeht, das auf den Privatparzellen entsteht, sowie Abflüssen, die bei Extremereignissen (Szenario 3) auf die Grundstücke gelangen, sind das „Restrisiko“, das von den Grundstückseigentümern und zukünftigen Nutzern „alleine“ getragen werden muss und kann.

Im Ist-Zustand wird das Planungsgebiet von mehreren Fließwegen von Ost nach West durchquert. Ein Fließweg verläuft entlang der Kreisstraße SAD1 und mündet vor der Autobahnananschlussstelle in den Bürgerweihergraben. Dieser unterquert die Autobahn über zwei Durchlässe. Innerhalb des Planungsgebiets entspringt eine Quelle, deren Abfluss die Autobahn an einem weiteren Durchlass unterquert. Südlich des Planungsgebiets verläuft ein namenloser Graben mit mehreren Weihern, der die Autobahn an einer weiteren Stelle unterquert. Alle bestehenden Durchlässe sind ausreichend dimensioniert, sodass im aktuellen Zustand weder Rückstau noch Überflutungen in Richtung des geplanten Baugebiets zu verzeichnen sind.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder berechnete bzw. vorläufig gesicherte Hochwassergefahrenflächen im Bereich und der Umgebung des geplanten Baugebiets sind nicht vorhanden.

Abb. 8: Wassertiefen und Fließwege im Ist-Zustand (Szenario 2), S² Beratende Ingenieure

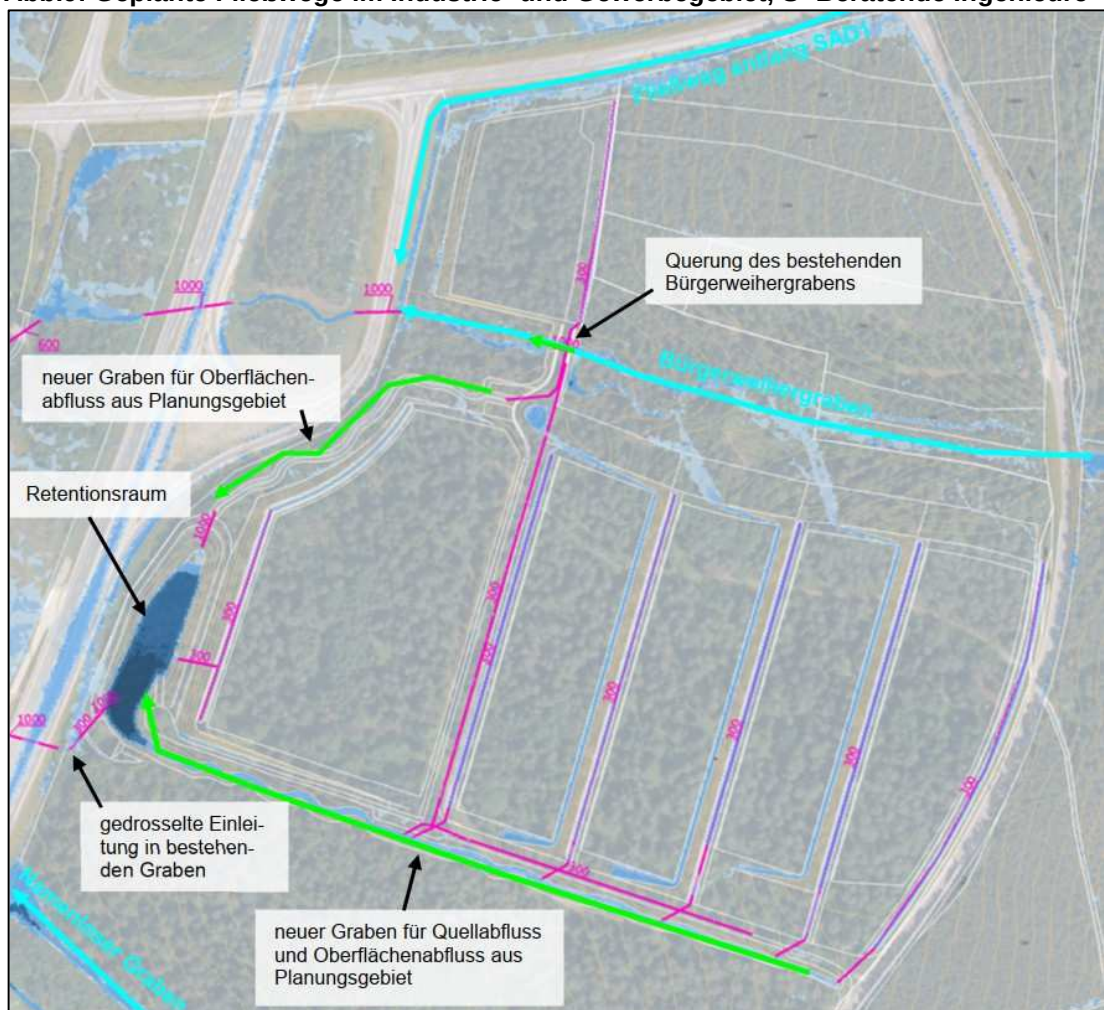


Die Gestaltung und Erschließung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt so, dass die bestehenden Abflusswege weitgehend erhalten bleiben. Der Fließweg entlang der Kreisstraße SAD1 bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. In den Korridor des Bürgerweihergrabens wird nicht eingegriffen. Erforderlich ist lediglich eine Quering des Bürgerweihergrabens für die Erschließung der nördlichen Parzelle, die mittels Verrohrung in gleicher Dimension wie die bestehenden Durchlässe unter der Autobahn ausgeführt wird. Am südlichen Rand des Baugebiets entsteht ein naturnaher Graben, in den der Quellabfluss sowie das innerhalb des Baugebiets anfallende Oberflächenwasser eingeleitet wird. Auswirkungen auf den Namenlosen Graben im Süden liegen nicht vor.

Das im Industrie- und Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird ausnahmslos den geplanten Gräben und Rückhaltestrukturen zugeleitet. Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes werden als oberflächliche Notabflusswege für den Starkregenfall ausgebildet. Das gesamte Gelände wird so modelliert, dass anfallendes Wasser in jedem Fall vollständig dem definierten Rückhalteraum im Westen des Baugebiets zugeführt wird.

Von diesem Rückhalteraum erfolgt eine gedrosselte und gleichmäßige Abgabe in den bestehenden Graben des Quellabflusses. Dadurch wird sichergestellt, dass die Abflussmenge gegenüber dem Ist-Zustand bis mind. zum Szenario 2 nicht erhöht wird. Eine Verschlechterung der Abflusssituation tritt somit nicht ein. Negative Auswirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere auf Unterlieger, sowie den im Bestand vorhandenen Fließwegen können ausgeschlossen werden.

Abb.9: Geplante Fließwege im Industrie- und Gewerbegebiet, S² Beratende Ingenieure



5.12.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet kann durch die Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet werden.

5.12.5. Gasversorgung

Für die Gasversorgung des Plangebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH zuständig.

5.12.6. Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen soll die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen aus gestalterischen Gründen in unterirdischer Bauweise erfolgen.

5.12.7. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch den Landkreis Schwandorf.

6. Grünordnungskonzept

Wie bereits eingangs erwähnt (vgl. Kap. 2.1), befindet sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer Fläche von ca. 21 ha, die vollständig mit Wald bestanden ist. Der Bestand umfasst eine dicht geschlossene, zum Teil strukturreiche Waldfläche mit standortgerechten Baumarten. Von den ca. 21 ha werden allerdings ca. 2,7 ha als Waldflächen erhalten und ca. 1,5 ha temporär beansprucht und zu gleichwertigen bzw. höherwertigen Biotopen entwickelt. Entsprechend werden für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes dauerhaft ca. 17 ha beansprucht. Die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine bauliche Entwicklung stellt daher einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und stellt neben den entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kap.7) einen hohen Anspruch an die Eingrünung und entsprechend an die Einbindung des Industrie- und Gewerbegebietes in die Landschaft.

Auf eine vollständige Aufzählung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise wird jedoch verzichtet, da sämtliche planliche und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in der Planunterlage zum Bebauungsplan enthalten sind.

Begründung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird zu allen Seiten mit gliedernden und randgestaltenden Grünflächen eingerahmt, entsprechend bleiben zum Teil die Randbereiche des Waldes erhalten bzw. werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie in den einzugrünenden Bereichen der GI-Flächen zu Waldmänteln entwickelt. Auch die Waldflächen entlang des Bürgerweihergraben, im Norden des Planungsgebietes, bleiben erhalten und als Flächen für Wald sowie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen des GE wird der vorhandene strukturarme Nadelholzbestand sukzessive in einen sturmfesten, standortgerechten und strukturreichen Laubmischwald umgebaut. Der Waldmantel zur Autobahnabfahrt A93 bzw. zur Kreisstraße SAD 1 ist in seiner Funktion als Wind- und Immissionsschutz zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern zu stabilisieren und zu verdichten.

Je 800 m² angefangener Grundstücksfläche ist in den GE- und GI-Gebieten ein Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind auf den unversiegelten und zu begrünenden Flächen herzustellen, die auch als Pausen- und Aufenthaltsbereiche für die künftigen Beschäftigten genutzt werden können.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des GE und des GI ist im Bereich der unversiegelten Freiflächen eine Begrünung vorzunehmen. Davon sind mindestens 30 % der Flächen mit einer zusammenhängenden, mehrreihig gestuften Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die vorgesehenen Baumstandorte sind in die Strauch-Baum-Hecken zu integrieren und auf die Heckenfläche vollständig anrechenbar. Die Strauch-Baum-Hecke ist vorrangig entlang der Autobahn A93 sowie entlang der Kreisstraße SAD 1 herzustellen. Die verbleibenden unversiegelten Flächen sind als artenreiche Grün- und Wiesenflächen herzustellen, wo auch einzelne Gehölze zulässig sind.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen des GI ist entlang des vorhandenen Waldes, eine Strauch-Baum-Hecke mit einer Mindestbreite von 12 m aus standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Die vorgesehenen Baumstandorte sind in die Strauch-Baum-Hecken zu integrieren und auf die Heckenfläche vollständig anrechenbar. Die verbleibenden unversiegelten Flächen sind als artenreiche Grün- und Wiesenflächen herzustellen, wo ebenfalls einzelne Gehölze zulässig sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entlang der geplanten Ableitungsgräben grabenbegleitende, standortgerechte Gehölze und Saumstreifen naturnah zu entwickeln. Die Unterhaltung und Pflege der Grabenrandstreifen werden extensiv erfolgen. Dabei ist die Grabensohle von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen darf nur abgewichen werden, sofern eine Bepflanzung aus technischen Gründen nicht sinnvoll erscheint oder Gründe der Verkehrs- und Gebäudesicherheit entgegenstehen.

Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 % der Flächen dauerhaft mit Baumstandorten für Großbäume zu begrünen. Pflanzflächen sind – sofern technisch möglich – von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Die Einhaltung entsprechender Leitungsschutzabstände ist sicherzustellen.

Im Rahmen der Erschließung wird auf eine gestalterisch und ökologisch hochwertige Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen geachtet. Innerhalb der öffentlichen Straßenräume werden Pflanzflächen vorgesehen, die sowohl der Aufwertung des Straßenraums als auch der Klimaanpassung und Entwässerung dienen. Die vorgesehenen Baumstandorte sind so verteilt, dass sie nicht nur das Erscheinungsbild der Erschließungsstraßen verbessern, sondern auch zur Verschattung, Kühlung und Regenwasserversickerung beitragen.

Baumpflanzungen und Ansaaten

Vorgesehen sind standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ oder dem Ursprungsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ mit hohem ökologischem Wert. Aufgrund der im Gebiet verlaufenden Grenze der Ursprungsgebiete, sind Gehölze beider Ursprungsgebiete zugelassen.

Innerhalb der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der Erschließungsstraßen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume für die Stadt, gemäß der GALK-Straßenbaumliste, zugelassen.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten für Bäume zugelassen:

- Großbäume: Stammumfang (STU) 25-30
- Mittelhochgroße Bäume: Stammumfang (STU) 20-25
- Kleinbäume: Stammumfang (STU) 18-20

Großbäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 24 m² und mittelhochgroße Bäume in mindestens 12 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.

Insgesamt liegt der Hauptanteil der zu pflanzenden Gehölze, bei heimischen Gehölzen. Bei den Gehölzen wird vor allem darauf geachtet, dass Arten und Sorten gewählt werden, die mit den zunehmenden Wetterextremen - heiße und trockene Sommer, feuchte jedoch schneefreie Winter – zurechtkommen und für die heimische Fauna eine Bereicherung darstellen hinsichtlich potenzieller Nahrungs- und Nistmöglichkeiten. Des Weiteren werden Baumstandorte geschaffen, die durch Beschattung der Erwärmung entgegenwirken sowie die Verdunstung und Abkühlung im Planungsgebiet fördern.

Die zu begrünenden Flächen sind mit arten- und blütenreichen Wiesen mit zertifizierten Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 80 % betragen.

Die Ansaaten der Wiesenflächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) durchzuführen.

Bei den Wiesenflächen und Saumstreifen der öffentlichen Grünflächen ist darauf zu achten, dass diese extensiv entwickelt und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Mahd der Wiesen erfolgt zweimal pro Jahr mit anschließendem, unverzüglichem Abtransport des Mahdguts. Dabei erfolgt der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. und der zweite Schnitt ab dem 15.09. Witterungsbedingte Verschiebungen zur Schonung des Bodengefüges sind zulässig.

Saumstreifen sind als krautreiche Vegetationsstrukturen zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nur einmal jährlich oder alle zwei Jahre jeweils vom 01.10. bis 28./29. Februar. Alternativ ist eine abschnittsweise Mahd zulässig, bei der jeweils mind. 50 % der Saumflächen als Überwinterungsstruktur ungemäht verbleiben. Das Mahdgut ist unverzüglich zu entfernen.

Sowohl bei den Säumen wie auch bei den Wiesen ist auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln vollständig zu verzichten.

Heckenpflanzungen aus Thuja (*Thuja spec.*) und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Für die Anlage von Hecken sind ausschließlich einheimische Laubgehölze sowie die heimische Eibe (*Taxus baccata*) zu verwenden.

Durch all die Festsetzungen entstehen ökologisch hochwertige Lebensräume und Nahrungshabitate für zahlreiche Tiere. Zudem wirken die Saum-, Wiesen und Gehölzflächen positiv auf Wasserabfluss und das lokale Klima im Planungsgebiet.

Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Förderung einer ökologisch wirksamen Flächennutzung werden im Bebauungsplan klare Vorgaben zur Begrünung von Gebäuden getroffen. Zusammenhängende Flachdächer mit einer Fläche über 200 m² sind extensiv mit standortgerechten Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Substratschicht von bis zu 15 cm vorzusehen. Die Begrünung kann für notwendige technische Aufbauten wie Lichtkuppeln, Schächte und Solaranlagen unterbrochen werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf derselben Dachfläche ist zulässig. Ebenso ist die Errichtung von Retentionsgründächern zulässig. Begrünte Dachflächen können zu 50 % auf den festgelegten Grünflächenanteil angerechnet werden, was eine flächensparende Umsetzung der Begrünungsziele ermöglicht.

Darüber hinaus sind bei Hallen- und Betriebsgebäuden alle geschlossenen Fassadenflächen ohne Fenster-, Tür und Toröffnungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet sind, flächenhaft zu begrünen. Der begrünte Anteil muss mindestens 20 % der Fläche der jeweiligen betroffenen Fassadenseite betragen. Bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe von über 10 m hat die Begrünung bis zu einer Höhe von mind. 10 m zu erfolgen. Bei Gebäuden unter 10 m Höhe ist die Fassade bis mind. 1 m unterhalb der Dachoberkante zu begrünen. Die Fassadenbegrünung hat bodengebunden mit mehrjährigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu erfolgen. Die Verwendung von selbstklimmenden Pflanzen ist zulässig. Sofern keine selbstklimmenden Pflanzen verwendet werden, sind fachgerechte, dauerhafte Kletterhilfen an der Außenwand anzubringen. Die Pflanzungen und Kletterhilfen sind dauerhaft zu pflegen zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Um Nebenanlagen wie Müllhäuser gestalterisch in die Außenanlage zu integrieren, sind auch Einhausungen für Nebenanlagen mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen allseitig, ausgenommen der Zu- und Umgänge, so einzugrünen, dass eine dauerhafte und flächige Sichtverschattung der Anlage erreicht wird. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Für die Gebäude sind begrünte Dächer und Fassaden zugelassen mit dem Ziel, dass die Wärmeentwicklung und -speicherung bei den Gebäuden verringert und gleichzeitig ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten wird. Durch den verzögerten Wasserabfluss können Hochwasserspitzen vermieden werden und eine Verdunstung des Regenwassers erfolgen, was wiederum positiv auf das Klima wirkt und eine Abkühlung der Umgebung generiert.

Um Kollisionen mit Vögeln zu verhindern sind für großflächige Glaselemente und Fensterbänder zur Minimierung der Kollisionsgefahr den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen. Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (Außenreflexionsgrad von mehr als 30 %) sowie Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von mehr als 75 %.

Damit werden artenreiche Biodiversitätsflächen und Lebensraumstrukturen sowie ein Biotopverbund für Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet und den angrenzenden Strukturen geschaffen. Sowohl für die Menschen wie auch für die Fauna wird eine ansprechende Eingrünung sowie Einbindung in die vorhandenen, landschaftlichen und städtischen Strukturen gebildet.

Beleuchtung

Um Lichtverschmutzung und Blendwirkungen von der Beleuchtung des Industrie- und Gewerbegebietes zu reduzieren und wo möglich zu vermeiden, sind Außenbeleuchtungen auf das aus Sicherheitsgründen erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtemissionen sind direkt auf die zu beleuchtenden Verkehrs- und Nutzflächen zu richten. Eine direkte Abstrahlung in den freien Luftraum sowie auf benachbarte Grundstücke (Streulicht) ist unzulässig. Zur Reduktion der Lichtemissionen und Vermeidung einer Entwertung angrenzender Lebensräume sind alle Außenbeleuchtungen fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen. Es sind Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (wie z.B. LED-Leuchten, Amber-LED oder Natriumdampflampen) mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin im Bereich von Grünflächen und bis maximal 3.000 Kelvin im Bereich von Straßenverkehrsflächen zu verwenden. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60 °C zulässig. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zudem ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen und Streulicht in die angrenzenden Lebensräume ist zu vermeiden und potenzielle Fledermausquartiere (bzw. ihre Einflüge) sowie installierte Ersatzkästen dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Hochwasser und Fließgewässer

Das Planungsgebiet wird von zwei Ost-West verlaufenden Grabenstrukturen gequert. Die nördliche Grabenstruktur stellt der Bürgerweihergraben dar. Im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine namenlose Quelle. Von dieser Quelle aus ist eine weitere wasserführende Grabenstruktur verzeichnet, welche keinen Namen trägt.

Der Bürgerweihergraben und die daran angrenzenden Waldflächen bleiben erhalten, mit Ausnahme der verkehrlichen Verbindung zwischen dem Industrie- und dem Gewerbegebiet, wo ein Durchlassbauwerk für den Bürgerweihergraben notwendig ist. Die vorgesehene Begrünung bzw. Eingrünung trägt durch ihre Wasserspeicherfähigkeit indirekt zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei. Insbesondere durch Retentionsgründächer und begrünte Randbereiche wird der Abfluss gedämpft und die Verdunstung gefördert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets dienen nicht nur der gestalterischen Aufwertung, sondern erfüllen zugleich die Funktion der naturschutzfachlichen Vermeidung bzw. Verminderung. Durch die Verwendung gebietseigener Saatgutmischungen, artenreicher Wiesen sowie klimaangepasster, heimischer Baumarten werden standorttypische Lebensräume geschaffen und die Biodiversität gefördert. Struktureiche Dach- und Fassadenbegrünungen dienen als Mikrohabitate für Insekten, Vögel und Kleintiere. Eine ökologische Baubegleitung wird während der Bauausführung empfohlen, sodass artenschutz- und vegetationstechnische Anforderungen fachgerecht umgesetzt werden.

Artenschutz

Durch das Vorhaben sind artenschutzrechtliche relevante Arten betroffen. Hierzu sind spezielle Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig und vorgesehen, die im Kap. 7.4 behandelt werden.

Um allgemeine Gefährdungen von Tierarten zu vermeiden und zu vermindern ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorgesehen. Zudem sind zur Vermeidung einer unkontrollierten Einwanderung von Amphibien während der Bauzeit vor Beginn der Erdarbeiten temporäre Amphibienschutzzäune zu errichten und über die gesamte Bauzeit funktionstüchtig zu unterhalten. Die Schutzzäune sind insbesondere zum Bürgerweihergraben sowie an der Südgrenze des Bebauungsplangebiets herzustellen.

Darüber hinaus werden Hinweise für den Artenschutz gegeben, die allgemeingültig sind und stets beachtet werden müssen und im Folgenden aufgelistet sind (vgl. auch die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan):

Anforderungen der ökologischen Baubegleitung

- Information der an den Arbeiten beteiligten Personen und Kontrolle der Einhaltung allgemeiner Naturschutzvorschriften und projektspezifischer Auflagen.
- Begleitung der Arbeiten und der Ausgleichsflächenherstellung zur Sicherstellung, dass die Arbeiten entsprechend der allgemeinen fachlichen und rechtlichen Anforderungen durchgeführt werden und das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept umgesetzt wird.
- Sichtung von neuen Nachweisen artenschutzrelevanter Arten, die Gegenstand des Artenschutzbeitrages wären, nach Beschlussfassung, ggf. Veranlassung eines Notfallprogramms für diese Arten.

- Abweichungen von den Planungen sowie auffällige Beobachtungen im Zusammenhang mit den Maßnahmen werden der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich schriftlich mitgeteilt und ggf. geeignete Maßnahmen in Absprache mit den zuständigen Stellen festgelegt.

Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt und Schutz von geschützten Biotopflächen am Bürgerweihergraben: Freihaltung der naturschutzrechtlichen Waldbiotope von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Bauwägen und ähnliches) und Baustraßen; Schutz der am Bürgerweihergraben angrenzenden Biotope und Gehölzflächen durch Anlage von geländeangepassten Bauzäunen mit Sichtschutz- und Verschiebungsschutz in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort.
- Es erfolgt eine Beschränkung des Baufeldes auf den unmittelbaren Maßnahmenbereich. Insbesondere im Bereich der Wälder und Gewässer wird das Baufeld auf den zwingend erforderlichen Umgriff verringert. Lagerflächen werden bevorzugt auf befestigten, unbewachsenen oder naturschutzfachlich geringwertigen Flächen angelegt. Die Lage der Flächen wird mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt. Sofern eine Lagerung von Oberboden erforderlich ist, erfolgt diese sachgerecht in Mieten. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist zum Schutz gegen Erosion und unerwünschte Vegetation eine Begrünung der Bodenmieten nach DIN 18915 und DIN 18917 vorzusehen. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt ein Rückbau der temporär genutzten Flächen.
- Einhaltung von geeigneten Maßnahmen gegen Schadstoff- und Sedimenteintrag während der gesamten Bauzeit. Das anfallende Oberflächenwasser und die darin gelösten Stoffe werden in die frühzeitig hergestellten Sickerflächen geleitet. Ein direktes Einleiten in den Bürgerweihergraben erfolgt nicht. Im Fließgewässer werden keine Maßnahmen durchgeführt. Baustofflager und Baueinrichtungsflächen befinden sich außerhalb des wassersensiblen Bereiches. Oberboden wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes verbracht. Weitreichende Grundwasserabsenkungen im Zuge des Tief- und Hochbaus werden vermieden. Belastetes Material wird fachgerecht entsorgt.
- Sicherung des Wasserhaushaltes am Bürgerweihergraben sowie Richtung südliche Senke durch Ausbildung von neuen Quell- und Muldenstrukturen im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen Richtung Grabensysteme.
- Weitgehend Erhalt des Gehölzbestandes in den randlichen öffentlichen Grünflächen, unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

Zeitliche Beschränkungen von Arbeiten

- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in Anlehnung an § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. Ggf. in Abstimmung und nach Freigabe durch die zuständige Naturschutzbehörde kann der Zeitraum für die Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen auf Anfang September bis Ende März entsprechend der ungefähren Brutzeit, der hier in besonderem Maße relevanten und Brutvögel erweitert werden.
- Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Spalten mit einer Eignung für höherwertigere Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) erfolgen im Zeitraum 15. September bis 15. Oktober und damit außerhalb der Wochen-

stuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen (Ersatzweise auch im Zeitraum 15. März bis 15. April bei Ausschluss von Vogelbruten). Alternativ zur Fällung von Quartierbäumen zwischen 15. September bis 15. Oktober ist eine vorherige Kontrolle auf aktuellen Besatz, ggf. mit Verschiebung der Arbeiten bei festgestelltem Besatz möglich.

- Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten (in Anlehnung AVV-Baulärm: Nachtzeit 20:00 bis 07:00 Uhr) zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, zwingend aber im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober.

7. **Eingriff und Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG**

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich, die auszugleichen sind.

Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung von 2021) in Wertpunkten ermittelt.

7.1. **Vorgehensweise für die Eingriffsermittlung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021)**

Ermittlung Ausgleichsbedarf durch den Eingriff

Zur Ermittlung des Eingriffs wird zuerst eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung durchgeführt. Hierfür werden die im Planungsraum vorhandene Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste (LfU, 2014) zugeordnet. Die Biotopwertliste ordnet den ermittelten Kategorien einen naturschutzfachlichen Wert in Wertpunkten zu:

ohne naturschutzfachliche Bedeutung	0 WP
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1- 5 WP
Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	6-10 WP
Hohe naturschutzfachliche Bedeutung	11-15 WP

Auf Grundlage der abgeschlossenen Bestanderfassung erfolgt die naturschutzfachliche Bewertung der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen in Bezug auf den Eingriff. Das Vorgehen nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) sieht hierfür vor, dass als Bewertungswert für BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal der Mittelwert der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen herangezogen wird:

ohne naturschutzfachliche Bedeutung	0 WP
Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	3 WP
Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	8 WP
Hohe naturschutzfachliche Bedeutung	11-15 WP

Um die Eingriffsschwere festzulegen, wird die GRZ herangezogen oder alternativ bei fehlender GRZ ein Eingriffsfaktor (0 bis 1) festgelegt, wobei 0 keinem Eingriff und 1 einem schwerwiegenden Eingriff, wie einer vollständigen Versiegelung einer natürlichen Grünfläche entspricht. Bei temporär beanspruchten Flächen, u.a. für die Anlage von Entwässerungsgräben, die naturnah mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Säumen zu gleichwertigen oder höherwertigen Biotopen entwickelt werden, wird ein negativer Eingriffsfaktor von -1 festgelegt, der den Kompensationsbedarf reduziert oder neutralisiert. Als Zielwert für die temporär zu entwickelnden Flächen wird der vereinfachte Mittelwert gemäß der vorangestellten Tabelle herangezogen, sodass Ausgangszustand und Zielzustand derselben Bewertungsgrundlage entsprechen.

Der Kompensationsbedarf berechnet sich dann folgendermaßen:

WP (Kompensationsbedarf) = WP (gemäß Leitfaden) x beanspruchte Fläche in m² x GRZ (Eingriffsfaktor).

Dem Kompensationsbedarf werden die temporären Eingriffe, wo gleichwertig oder höherwertige Biotope entwickelt werden, wie folgt angerechnet:

WP (Kompensationsbedarf) = WP (Aufwertung gem. Leitfaden) x beanspruchte Fläche in m² x Eingriffsfaktor.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf um einen sogenannten Planungsfaktor reduziert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich und verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Der Planungsfaktor kann max. 20% betragen.

Ermittlung Ausgleichsumfang durch Aufwertung

Zur Ermittlung des Ausgleichs erfolgt zunächst eine Erfassung und Bewertung des Ausgangs-Zustandes der in Betracht kommenden Ausgleichflächen, wobei keine pauschale, sondern eine flächenscharfe konkrete Ermittlung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen und die Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste ermittelt werden. Ausgehend von dieser Bestandserfassung- und Bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, welches eine ökologische Aufwertung der Fläche bewirkt.

Für Entwicklungszeiten des Prognosezustandes von > 25 Jahren muss ein „Timelag“, also die Verzögerung bis zur Erreichung des Prognosezustandes berücksichtigt werden. Die erfolgt über einen Abschlag der WP für den Prognosezustand abhängig von der Entwicklungszeit bis zu Erreichung des Ziels Zustandes:

Entwicklungszeit von 26-49 Jahre	-1 WP
Entwicklungszeit von 50-79 Jahre	-2 WP
Entwicklungszeit von >80 Jahre	3 WP

Die Wertpunkte des Prognosezustandes werden von den WP im Ausgangszustand abgezogen. Diese Differenz mal Fläche in m² ergibt die WP der Aufwertung:

WP (Aufwertung) = WP (Prognosezustand -Timelag) – WP (Ausgangszustand)

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsumfang

Die ermittelten Wertpunkte (WP) für den Ausgleichsbedarf werden den Wertpunkten der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bilanzierend gegenübergestellt.

Sind die Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen gleich oder größer als der ermittelte Ausgleichsbedarf, kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Sind die Wertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen geringer, ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich. In diesem Fall ist dies im Umweltbericht fachlich zu begründen und nachvollziehbar darzulegen.

Alternativ zur Aufwertung einer Fläche können die Wertpunkte des Ausgleichsbedarfs auch von bestehenden Ökokontoflächen abgebucht werden.

7.2. Ergebnis der Eingriffsermittlung

Gemäß der in Kap. 7.1 dargestellten Herleitung wurde der Eingriff für das Planungsgebiet ermittelt (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage 3 zum Bebauungsplan) und planlich dargestellt in der Planunterlage „Lageplan Bestand und Eingriffsermittlung“ (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Insgesamt wird ein Ausgleichsbedarf von 840.610 Wertpunkten ermittelt. Nach Abzug des sog. Planungsfaktors von 20%, der dem Ausgleichsflächenbedarf angerechnet wird, ist ein Ausgleichsbedarf von **672.488 Wertpunkten** für das Bebauungsplanverfahren anzusetzen.

Zudem sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG unvermeidlich. Hierfür wird ein Antrag auf Befreiung gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in Kap. C) der vorliegenden Unterlage gestellt.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird zum einem über das Ökokonto der Stadt Teublitz erbracht und zum anderen über Ausgleichsflächen, die noch hergestellt und entwickelt werden müssen. Der Ausgleichsumfang umfasst folgende Flächen (vgl. Tab. 2 und Tab. 3):

Tab. 2: Übersicht der beanspruchten Ökokontoflächen der Stadt Teublitz

Ökokontoflächen der Stadt Teublitz, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden				
Bezeichnung der Ausgleichsfläche	Lage der Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel	Flächen-größe	Wertpunkte
Marktstaude-näcker (Fläche 2)	Teilflächen der Flurstücke 561 und 433, Gmkg. Katzdorf	- Artenreiches Extensivgrünland, - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	39.825 m ²	357.739
Sommerau (Fläche 5b)	Teilfläche des Flurstücks 539/2, Gmkg. Pirkensee	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, alte Ausprägung	1.868 m ²	5.604
Sommerau (Fläche 6a u. 6b)	Teilfläche des Flurstücks 539/2 Gmkg. Pirkensee	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	7.804 m ²	23.412
Lautermoos (Fläche 7a)	Teilfläche des Flurstücks 266, Gmkg. Pirkensee	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	5.000 m ²	15.000
Hoher Weg (Fläche 8)	Teilfläche des Flurstücks 1577, Gmkg. Fischbach	- Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung - Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, alte Ausprägung	3.086 m ²	9.258
Kobelhänge (Fläche 9)	Teilfläche des Flurstücks 1573, Gmkg. Fischbach	- Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung - Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, alte Ausprägung	4.573 m ²	13.719
Summe			62.156 m ²	424.732

Tab. 3: Übersicht der geplanten Ausgleichsflächen im Stadtgebiet von Teublitz die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes noch herzustellen sind

Ausgleichsfläche der Stadt Teublitz, die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens herzustellen sind				
Bezeichnung der Ausgleichsfläche	Lage der Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel (Ausgangszustand bei- der Flächen: Acker)	Flächen- größe	Wertpunkte
Samsbacher Forst (Fläche 1)	Teilflächen der Flurstücke 458, 458/3, 458/4, 458/5, 458/7, 458/8 sowie die Flurstücke 458/2 und 458/6 der Gmkg. Teublitz	<ul style="list-style-type: none"> - Birken-Moorwälder, alte Ausprägung (§-30 Ausgleich) - Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung - Waldmantel feuchter bis nasser Standorte - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte 	28.600 m ²	232.127
Große Wiesen (Fläche 3)	Flurstücke 229, 230, 231, 233 der Gmk. Münchshofen	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder alte Ausprägung - Waldmantel feuchter bis nasser Standorte - Artenreiche Säume und Staudenfluren - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 	35.428 m ²	259.977
Summe			64.028 m ²	492.104

Für die bisher noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen „Samsbacher Forst“ und „Große Wiesen“, die beide außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan im Stadtgebiet von Teublitz liegen ist ein Ausgleichsflächenkonzept für die Herstellung und Entwicklung ausgearbeitet worden und ist Teil der Anlagen zum vorliegenden Bebauungsplan. Mit den Ökokontoflächen und den geplanten Ausgleichsflächen werden zusammen ca. 7 ha Wald neu geschaffen.

Der Ausgleichsflächenumfang umfasst zusammen mit den Ökokontoflächen und den noch herzustellenden Ausgleichsflächen „Samsbacher Forst“ und „Große Wiesen“ **916.836 Wertpunkte**.

Entsprechend kann der gesamte Eingriff ausgeglichen werden, sogar mit einem Überhang von 244.348 Wertpunkten. Dieser Wertpunkte-Überhang wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans als frei verfügbares Guthaben an das Ökokonto der Stadt Teublitz gemeldet und dort eingebucht.

Hiervon unberührt sind die von der Planung berührten Sumpfwälder (junger Ausprägung), gesetzlich geschützte Biotopflächen nach § 30 BNatSchG, die 1:1 lebensraumtypen-konform gleichartig und höherwertig ausgeglichen werden und einer Ausnah-

megenehmigung bedürfen (vgl. Ausnahmeantrag in Kap. C der vorliegenden Unterlage).

Insgesamt ist ein Ausgleich von 6.796 m² Sumpfwald erforderlich, der auf der Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“ 1:1 erbracht wird.

Der Bürgerweihergraben, welcher als nicht oder gering verändertes Fließgewässer kartiert wurde, gehört ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen nach § 30 BNatSchG. Allerdings wird nicht unmittelbar in den Bürgerweihergraben eingegriffen, da ein entsprechend dimensioniertes Durchlassbauwerk hergestellt wird und die natürliche Gewässersohle erhalten bleibt. Entsprechend ist für den Bürgerweihergraben kein Ausnahmeantrag zu stellen.

7.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

7.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Darüber hinaus erfolgt im Artenschutzbeitrag (vgl. Anlage 8 zum Bebauungsplan) die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Anwendung finden und unbedingt zu beachten sind:

1 V Ökologische Baubegleitung

- Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange erfolgt eine qualifizierte ökologische Baubegleitung. Innerhalb der Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind insbesondere folgende Anforderungen zu nennen:
- Information der an den Arbeiten beteiligten Personen und Kontrolle der Einhaltung allgemeiner Naturschutzvorschriften und projektspezifischer Auflagen.
- Begleitung der Arbeiten und der Ausgleichsflächenherstellung zur Sicherstellung, dass die Arbeiten entsprechend der allgemeinen fachlichen und rechtlichen Anforderungen durchgeführt werden und das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept umgesetzt wird.
- Sichtung von neuen Nachweisen artenschutzrelevanter Arten, die Gegenstand des Artenschutzbeitrages wären, nach Beschlussfassung, ggf. Veranlassung eines Notfallprogramms für diese Arten.
- Abweichungen von den Planungen sowie auffällige Beobachtungen im Zusammenhang mit den Maßnahmen werden der zuständigen Naturschutzbehörde unverzüglich schriftlich mitgeteilt und ggf. geeignete Maßnahmen in Absprache mit den zuständigen Stellen festgelegt.

2 V Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Erhalt und Schutz von geschützten Biotopflächen am Bürgerweihergraben: Freihaltung der naturschutzrechtlichen Waldbiotope von Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerflächen, Bauwägen und ähnliches) und Baustraßen; Schutz der am Bürgerweihergraben angrenzenden Biotope und Gehölzflächen durch Anlage von geländeangepassten Bauzäunen mit Sichtschutz- und Verschiebungsschutz in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort.

- Es erfolgt eine Beschränkung des Baufeldes auf den unmittelbaren Maßnahmenbereich. Insbesondere im Bereich der Wälder und Gewässer wird das Bau-
feld auf den zwingend erforderlichen Umgriff verringert. Lagerflächen werden
bevorzugt auf befestigten, unbewachsenen oder naturschutzfachlich gering-
wertigen Flächen angelegt. Die Lage der Flächen wird mit der ökologischen
Baubegleitung abgestimmt. Sofern eine Lagerung von Oberboden erforderlich
ist, erfolgt diese sachgerecht in Mieten. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten
während der Vegetationszeit ist zum Schutz gegen Erosion und unerwünschte
Vegetation eine Begrünung der Bodenmieten nach DIN 18915 und DIN 18917
vorzusehen. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt ein Rückbau der tempo-
rär genutzten Flächen.
- Einhaltung von geeigneten Maßnahmen gegen Schadstoff- und Sedimenteintrag während der gesamten Bauzeit. Das anfallende Oberflächenwasser und die
darin gelösten Stoffe werden in die frühzeitig hergestellten Sickerflächen geleitet. Ein direktes Einleiten in den Bürgerweihergraben erfolgt nicht. Im Fließge-
wässer werden keine Maßnahmen durchgeführt. Baustofflager und Baueinrich-
tungsflächen befinden sich außerhalb des wassersensiblen Bereiches. Oberboden wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes verbracht. Weit-
reichende Grundwasserabsenkungen im Zuge des Tief- und Hochbaus werden
vermieden. Belastetes Material wird fachgerecht entsorgt.
- Sicherung des Wasserhaushaltes am Bürgerweihergraben sowie Richtung
südliche Senke durch Ausbildung von neuen Quell- und Muldenstrukturen im
Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen Richtung Grabensysteme.
- Weitgehend Erhalt des Gehölzbestandes in den randlichen öffentlichen Grün-
flächen, unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

3 V Zeitliche Beschränkung von Arbeiten

- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom
1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in Anlehnung
an § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und der Sommerquartiers-
zeit von Fledermäusen. Ggf. in Abstimmung und nach Freigabe durch die zu-
ständige Naturschutzbehörde kann der Zeitraum für die Gehölzfällarbeiten
bzw. Gehölzschnittmaßnahmen auf Anfang September bis Ende März entspre-
chend der ungefähren Brutzeit, der hier in besonderem Maße relevanten und
Brutvögel erweitert werden.
- Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen und Spalten mit einer Eignung für hö-
herwertigere Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) erfolgen
im Zeitraum 15. September bis 15. Oktober und damit außerhalb der Wochen-
stuben- und Winterquartierszeit von Fledermäusen (Ersatzweise auch im Zeit-
raum 15. März bis 15. April bei Ausschluss von Vogelbruten). Alternativ zur
Fällung von Quartierbäumen zwischen 15. September bis 15. Oktober ist eine
vorherige Kontrolle auf aktuellen Besatz, ggf. mit Verschiebung der Arbeiten
bei festgestelltem Besatz möglich.
- Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten (in Anlehnung AVV-Baulärm: Nachtzeit
20:00 bis 07:00 Uhr) zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten,
insbesondere von Fledermäusen, zwingend aber im Zeitraum vom 1. April bis
31. Oktober.

4 V Vorgaben zur Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag

- Zur Reduktion der Lichtemissionen und Vermeidung einer Entwertung angrenzender Lebensräume sind die Außenbeleuchtungen Fledermaus- und Insektenfreundlich auszuführen. Es sind Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (wie z.B. LED-Leuchten, Amber-LED oder Natriumdampflampen) mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2.700 Kelvin im Bereich von Grünflächen und bis maximal 3.000 Kelvin im Bereich von Straßenverkehrsflächen zu verwenden. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60 °C zulässig. Leuchten sind nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen und Streulicht in die angrenzenden Lebensräume ist zu vermeiden und potenzielle Fledermausquartiere (bzw. ihre Einflüge) und Ersatzkästen dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.
- Für großflächige Glaselemente und Fensterbänder sind zur Minimierung der Kollisionsgefahr den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen. Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (RÖSSLER ET AL. 2022) zu versehen. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der freisichtbaren Glasflächen von > 75 %.

5 V Schutz von Amphibien während der Bauzeit

- Zur Vermeidung einer unkontrollierten Einwanderung von Amphibien während der Bauzeit werden bauzeitlich temporäre Schutzzäune für Amphibien vorgesehen, insbesondere angrenzend zum Bürgerweihergraben und an der Südgrenze des Bebauungsplangebiets.

7.4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)

Für einige Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen (sog. CEF-Maßnahmen = Continuous Ecological Functionality) durchzuführen, die spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs vollständig wirksam sein müssen. Das bedeutet, dass die Ersatzlebensräume für die betroffenen Arten voll funktionsfähig bzw. bezugsfertig sein müssen, bevor mit den Bauarbeiten gestartet wird. Folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen (vgl. Artenschutzbeitrag in der Anlage 8 zum Bebauungsplan):

1 CEF: Ersatz potenzieller Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze in Baumhöhlen

- Vorgezogener Ersatz durch Fledermauskästen und Vogelnistkästen. Höhlenstrukturen werden durch Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 und Vogelnistkästen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (Art und Bauweise entsprechend der Eignung der Struktur und dem relevanten Fledermaus- und Brutvogelinventar),

- bei Rindenplatten und Spaltenstrukturen erfolgt ein Ausgleich durch Fledermauskästen im Verhältnis 1:1 (Flachkästen).
- Entsprechend der festgestellten und betroffenen Bäume mit entsprechenden Höhlenstrukturen beträgt der absehbar notwendige Ausgleich insgesamt 12 Fledermauskästen und 8 Vogelnistkästen.
 - Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den zu erhaltenden und zu entwickelnden Waldflächen am Bürgerweihergraben, wo darüber hinaus auch Alt- und Biotopbäume zur langfristigen Erhöhung des Höhlen- und Biotopbaumangebots im Gebiet entwickelt werden.
 - Die Ausbringung der Kästen erfolgt fachgerecht und die Kästen werden für mindestens 20 Jahre gewartet (jährliche Reinigung, Ersatz beschädigter Kästen).
 - Bei während der Umsetzung des Bebauungsplans im Rahmen der Umweltbaubegleitung innerhalb der Eingriffsbereiche auffällig werdenden zusätzlichen Quartierbäumen, gilt das oben genannte Maßnahmenkonzept analog und ggf. wird der Ausgleichsbedarf angepasst. Ebenso wird in diesem Zuge geprüft, ob ein zusätzliches Sichern von Stämmen mit Quartierstrukturen und Wiederausbringen als „Totholzpyramide“ oder durch Befestigen an anderen Bäumen bzw. eine Abtrennung der Stammabschnitte mit entsprechenden Strukturen (mit ausreichenden Überständen) und Befestigung an anderen Bäumen, als gängige Minimierungsmaßnahme, möglich ist.

2 CEF: Ausgleich für verlorengehende Bruthabitate der Waldschnepfe

- Zum Ausgleich verlorengehender mutmaßlicher Bruthabitate der Waldschnepfe wird eine geeignete Waldfläche entsprechend der Ansprüche der Waldschnepfe erhalten und entwickelt. Die Flächensuche und Maßnahmenkonzeption erfolgt gemäß der in der Literatur empfohlenen Artenschutzmaßnahmen zur Förderung der Waldschnepfe (ausführlich zusammengefasst beispielsweise in der Internet-Arbeitshilfe „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK)) in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde Schwandorf und der höheren Naturschutzbehörde Oberpfalz.
- Vorgesehen ist eine ca. 1,2 ha große Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 967/19, Gemarkung Katzdorf (südlicher Teil des Flurstücks, d.h. von der südlichen Flurstücksgrenze bis zum zentralen Entwässerungsgraben), die sich im Eigentum der Stadt Teublitz befindet.
- Die Fläche liegt im Samsbacher Forst in funktionalem Zusammenhang mit der betroffenen lokalen Population und im erreichbaren Umfeld der vom Eingriff betroffenen Individuen.
- Der aktuell auf der Fläche vorhandene Gehölzbestand ist aus der natürlichen Sukzession hervorgegangen und besteht größtenteils aus dichtem Jungaufwuchs. Vereinzelt sind ältere Fichten, Birken und Erlen vorzufinden. Die Fläche war ehemals als Grünland genutzt und wurde aufgrund des dort hoch anstehenden Grundwassers zur Nutzbarmachung durch eine Vielzahl von fischgrätenartig angeordneten Gräben drainiert, die teilweise noch auf der Fläche erkennbar sind.
- Aufgrund der günstigen standörtlichen Bedingungen und der Historie ist die Flächeneignung zur Erhaltung und Entwicklung günstiger Bruthabitate für die Waldschnepfe als sehr hoch einzuschätzen. Zur Aufwertung sind folgende Maßnahmen geeignet und können auf der Fläche umgesetzt werden.

- Maßnahmen zur Erhöhung der Bodenfeuchte:
 - Wiedervernässung / Anhebung des Grundwasserstandes durch Schließung von Entwässerungsgräben / Rückbau von Drainage,
 - Förderung von feuchten bis nassen Sonderstandorten durch Anlage kleiner Senken mit Flachwasser oder Kleingewässer,
 - Freistellung von Lichtungen mit Quellbereichen.
- Strukturierung von Waldbeständen:
 - Entwicklung / Pflege von Waldlichtungen und Blößen,
 - Auflichtung bei geschlossenem Kronendach und fehlender Krautschicht,
 - Einbringen / Belassen von Wurzeltellern und liegendem Totholz.
- Für die Maßnahmenumsetzung sind entsprechend der Historie der südöstliche Teilbereich des Flurstücks sowie Bereiche am zentralen Entwässerungsgraben vorgesehen (hier jeweils noch bis in die jüngere Vergangenheit größere Lichtungsflächen). Darüber hinaus ist auch eine Maßnahmenumsetzung im Westteil des Flurstücks geplant (unweit westlich angrenzend offener bis halboffener Feuchtkomplex).
- Eine detaillierte Angabe zur Verortung und zum Umfang der jeweiligen Aufwertungsmaßnahmen ist aufgrund der kleinflächig wechselnden Vegetationsverhältnisse und Standortbedingungen erst im Rahmen der Durchführung möglich und sinnvoll.
- Die Wirksamkeit entsprechender Maßnahmen ist sofort bzw. in der nächsten Brutperiode gegeben und die Prognosesicherheit wird allgemein als grundsätzlich hoch eingestuft. Aufgrund fehlender konkreter Belege und Erfahrungen bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen, wird die gegenständlich Maßnahme durch ein Monitoring begleitet, wobei zu berücksichtigen ist, dass entsprechende Kontrollen nur begrenzt möglich und auch nicht immer aussagekräftig sind, da die lokale Bestandsentwicklung auch stark von habitatunabhängigen Faktoren (z. B. Jagd auf dem Zugweg, teilweise geringe Ortstreue, Prädatorendruck) abhängt.

B) Umweltbericht

1. Einführung

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts, der in die Struktur dieses Erläuterungsberichts eingegliedert wurde. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen, den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

Die Grundlagen des Umweltberichtes wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln aufgezählt, sodass an dieser Stelle hierauf verzichtet wird (vgl. Kap. 4. "Bei der Planerstellung berücksichtigte Grundlagen").

2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

2.1. Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion

2.1.1. Aktueller Umweltzustand

Wie bereits in Teil A), Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt, ist das Planungsgebiet überwiegend von einem Waldbestand geprägt. Im Osten, Norden und Westen wird das Gebiet durch übergeordnete Verkehrsachsen, unter anderem die Bundesautobahn A93, räumlich gefasst. Hinter den Verkehrsachsen erstreckt sich ein großräumiges geschlossenes Waldgebiet.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn besitzt das Plangebiet keine erhebliche Bedeutung für die wohnortnahe Erholung.

Im direkten Umfeld befinden sich keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege. Die nächstgelegene Ortschaft Katzheim liegt etwa 600 m südlich des Planungsgebiets.

Laut Klimagutachten (Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 2024) sind die Luftaustauschverhältnisse im Plangebiet sehr schwach ausgeprägt. Es bestehen keine Ventilationsbahnen, die eine klimatische Ausgleichswirkung auf die umliegenden Siedlungsbereiche ermöglichen würden.

Die über den Baumkronen erwartbaren lokalen Kaltluftflüsse sind bereits im Ist-Zustand zu gering, zu langsam und zu stark segmentiert, um die angrenzenden Siedlungen zu erreichen oder dort klimatisch wirksam zu sein. Eine klimatische Wirkung auf bewohnte Bereiche ist daher nicht gegeben.

Durch die übergeordneten Verkehrsachsen ist das Planungsgebiet immissionsbedingt durch den PKW- und LKW-Verkehr vorbelastet.

Verkehrszählungen, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler, 2024) erhoben wurden, belegen, dass ein Rückgang des Verkehrsaufkommens gegenüber dem Vor-Corona-Niveau zu verzeichnen ist.

2.1.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.1.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion zu erwarten.

2.1.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Zu allen Seiten erhält das Planungsgebiet gliedernde und strukturierende Grünflächen mit Freiflächen und Aufenthaltsbereichen für die künftigen Mitarbeiter der Betriebe.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz [vgl. Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 4 des Bebauungsplanes] dienen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Immissionen und bilden die Grundlage für gesunde Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnisse in der Umgebung zum Planungsgebiet.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte sind während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. So sind besonders die Allgemeine

Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) und die Vorgaben der Baumaschinenlärm-Verordnung (32. BImSchV) einzuhalten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1. Aktueller Umweltzustand

Im Rahmen der Biotop-/Nutzungstypen-Kartierung mit Habitatabschätzung sowie der umfangreichen Kartierungen durch das Büro Flora + Fauna zur Bestimmung des artenschutzrechtlich relevanten sowie des allgemein planungsrelevanten Tierarteninventars wurde der Geltungsbereich und der unmittelbare Nahbereich umfangreich untersucht (vgl. Teil A), Kapitel 4). Ergänzend erfolgte eine Auswertung von externen Datenquellen (vgl. ASB, Anlage 8), Kapitel 1.3).

Das Planungsgebiet liegt in einem großen zusammenhängenden Waldstück, was allerdings vom übrigen Waldgebiet durch drei übergeordnete Straßen, der Autobahn A93 im Westen, der Kreisstraßen SAD 1 im Norden und der Kreisstraße SAD 8 im Osten getrennt ist.

Biotop- und Nutzungstypen

Der Wald im Planungsgebiet besteht zum Großteil aus Nadelholzforst, dessen Ausprägung von jung und strukturarm bis strukturreich und mittleren Alters reicht.

Inmitten des überwiegend von Fichte sowie Kiefer dominierten Waldbereichs verläuft von Osten nach Westen der Bürgerweihergraben, welcher zu den gesetzlich geschützten Biotopflächen nach § 30 BNatSchG zählt. Ein Teilabschnitt entlang des Bürgerweihergrabens, der relativ mittig im untersuchten Waldbereich liegt, bildet einen Komplex mit Sumpfwald, dessen Ausprägung von jung bis mittleren Alters reicht. Bei dem Sumpfwald handelt es sich ebenfalls um eine § 30-Fläche.

Im Bürgerweihergraben selbst sind geringe Abflussmengen zwischen Null und maximal knapp 20 l/s zu verzeichnen.

In der Topographischen Karte 1:25.000 für Bayern ist südlich des Bürgerweihergrabens eine unbenannte Sickerquelle verzeichnet. Daran angegliedert ist ein verzweigtes Mulden- bzw. Grabensystem, der sog. „namenlose Graben“, der jedoch in der Fläche kaum als Graben erkennbar ist. Die Abflussmenge des Namenlosen Grabens (mit der Sickerquelle assoziiert) ist als sehr gering zu bewerten und schwankt zwischen Null und maximal ca. 7 l/s. Das Abflussgeschehen ist von einzelnen Spitzen geprägt, welche jeweils relativ schnell wieder auf die Nulllinie oder nahe der Nulllinie zurückgehen (vgl. Teublitz -Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes, Anlage 15).

Entlang des namenlosen Grabens besteht ein Teilbereich des Waldes ebenfalls aus Sumpfwald junger Ausprägung und zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30-Fläche).

Darüber hinaus sind punktuell standortgerechte Laubmischwälder junger Ausprägung im Planungsgebiet vorhanden.

Zudem verlaufen im Waldgebiet Wege für die Waldbewirtschaftung.

Spezieller Artenschutz

Aus dem Spektrum der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) konnten für den Untersuchungsraum zum Bebauungsplan folgende Arten bzw. Artengruppen im Zuge der Erhebungen nachgewiesen werden oder sie sind gemäß anderweitiger Datenquellen aus dem Umfeld belegt und können auch im Planungsgebiet auftreten:

- Säugetiere

Im Zuge der projektspezifischen Erhebungen konnten mehrere Fledermausarten für das Planungsgebiet bestätigt werden, mit weiteren Fledermausarten ist zumindest sporadisch zu rechnen. Von Bedeutung sind dabei jene Fledermausarten, die bei den projektspezifischen Kartierungen mehr als nur sporadisch nachgewiesen und dabei Baumquartiere (einschließlich entsprechende Fledermauskästen im Baumbestand) nutzen und daher entsprechend auch im Gebiet Quartiere beziehen können, hier u.a. Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten, wobei für das Umfeld Vorkommen von Biber, Fischotter, Haselmaus, Luchs und Wildkatze belegt sind, bietet das Planungsgebiet hingegen keine geeigneten Lebensräume.

- Reptilien

Von den Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sowohl die Zauneidechse als auch die Schlingnatter aus dem Umfeld belegt. Beide Arten konnten im Bebauungsplangebiet aber nicht nachgewiesen werden. Das Planungsgebiet erfüllt dabei auch nicht die Habitatansprüche der beiden Arten.

- Amphibien

Von den artenschutzrechtlich relevanten Amphibien wurde im Zuge der Erhebungen nur der Springfrosch für das angrenzende Umfeld nachgewiesen werden. Für die Gelbbauchunke und den Moorfrosch liegen aus den externen Datenquellen für das ausgewertete Umfeld aktuelle Nachweise vor. Von Bedeutung ist dabei mangels geeigneter Laichgewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem eine mögliche Landhabitatnutzung (Springfrosch, Moorfrosch) oder eine gezielte Einwanderung in Baufelder und Nutzung von dort während den Arbeiten ggf. entstehende temporäre Pfützen als Laichplatz (Gelbbauchunke).

- Europäische Vogelarten

Durch die aktuellen und auch früheren projektspezifischen Kartierungen (2022/23 sowie 2014/19/20) liegen Daten zu mehreren Jahren und damit ein überdurchschnittlich guter Kenntnisstand zum Arteninventar und deren Nutzung des Gebiets vor. Das regelmäßig vorhandene oder zu erwartende Artenspektrum dürfte nahezu vollständig abgedeckt sein. In den Erhebungen handelte es sich bei der Mehrzahl der im Gebiet festgestellten Vogelarten *"um weit verbreitete Arten (sog. "Allerweltsarten" def. durch BayLfU), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt"* (z.B. Kohlmeise, Rotkehlchen, Amsel, usw.). Darüber hinaus gehen aus den Untersuchungen auch diverse Vogelarten hervor, die aufgrund ihrer Gefährdung, Seltenheit oder spezieller Ansprüche an ihren Lebensraum im speziellen Artenschutz eine besondere Relevanz besitzen (saP-relevante Arten def. durch BayLfU), wobei es sich fast ausschließlich um eher weit verbreitete, anspruchslose und störungstolerante Brutvögel handelt, mutmaßlich aufgrund der Vorbelastung, insbesondere durch die nahe gelegene Autobahn, sowie aufgrund der eher unspektakulären Lebensräume innerhalb des Planungsgebiets. Eine erhöhte Relevanz gegenüber dem Bebauungsplan ist dabei aufgrund einer voraussichtlich erhöhten Empfindlichkeit oder Betroffenheit

nur den Brutvogelarten Grünspecht, Mäusebussard, Pirol und vor allem der Waldschnepfe zu unterstellen.

- Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen

Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen bietet das Planungsgebiet bzw. der Wirkraum des Bebauungsplans (wenn sie überhaupt im Naturraum vorkommen) geeignete Voraussetzungen für ein Vorkommen oder Vorkommen lassen sich auf Basis der projektspezifischen Kartierungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Bei der Ermittlung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Artenschutzbeitrag wurde für fast alle der untersuchten Arten festgestellt, dass mögliche oder nachgewiesene Vorkommen nur außerhalb des Wirkraums des Bebauungsplans liegen oder die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung üblicher Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung so gering sind, dass verbotsrelevante Auswirkungen auf Individuen und ihre Entwicklungsstadien oder auf die Populationen der Arten nicht zu erwarten sind.

Für einige Arten sind aufwändigere Schutzmaßnahmen, insbesondere auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, damit Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten, erhebliche Störungen von Individuengemeinschaften und Individuenverluste bzw. Verletzungen von Individuen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Dies betrifft insbesondere Arten aus den Artengruppen der Fledermäuse und der Brutvögel und hier insbesondere die Waldschnepfe.

Insgesamt kann bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) letztlich die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung der Planung für alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Für die ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung siehe den zugehörigen Artenschutzbeitrag (ASB, Anlage 8).

Allgemein planungsrelevante Fauna und Flora

Entgegen den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, die mindestens zulassungsrelevant, teilweise auch zulassungskritisch sind, liefern Arten mit allgemeiner Planungsrelevanz v.a. Hinweise für eine korrekte Beurteilung eines Eingriffes und der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Von allgemeiner Planungsrelevanz sind beispielsweise Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie außerhalb von FFH-Gebieten sowie sonstige Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung (z.B. Rote-Liste-Arten, landkreisbedeutsame Arten gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) usw.).

Im Zuge der projektbezogenen Kartierungen wurden folgende Arten/Artengruppen mit entsprechender Relevanz kartiert oder als Beibeobachtungen nachgewiesen bzw. gehen aus anderweitigen Datenquellen für das Gebiet hervor:

- Reptilien

Im Zuge der Reptilienerhebungen wurden innerhalb des Gebiets vereinzelt und in geringer Dichte die nicht artenschutzrechtlich relevanten Arten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) festgestellt. Gegenüber den im speziellen Artenschutz behandelten Reptilienarten Zauneidechse und

Schlingnatter besiedeln die Waldeidechse und die Blindschleiche eher mesophilere Habitate, sofern noch zumindest einzelne trockenere Sonnungsplätze, beispielsweise in Saumstrukturen, vorhanden sind. Die wenigen und nur vereinzelt Nachweise deuten aber an, dass das Planungsgebiet aufgrund des überwiegend dichten Gehölzbestands und nur sehr vereinzelter gut besonnener und trockenerer Säume selbst für die Waldeidechse und die Blindschleiche keine besondere Eignung aufweist und keine wesentliche Beeinträchtigung der Bestände erfolgt. Vielmehr entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans großflächig besonnene Saumstrukturen an den Übergängen zu den verbleibenden Waldflächen und auch die geplante Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen ist geeignet, Lebensräume für die beiden Arten bereitzustellen. Nicht zwingend notwendig, aber durchaus wünschenswert ist darüber hinaus eine Anreicherung der entstehenden Saumstrukturen mit durch Reptilien bevorzugt genutzten Strukturen, z.B. Totholzhaufen, Holzbeigen usw.

- Amphibien

Aus den Erhebungen zu den Amphibienvorkommen im Bebauungsplangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden mit Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Seefrosch, Teichfrosch und Teichmolch diverse allgemein planungsrelevante Amphibien nachgewiesen. Hervorzuheben ist eine vergleichsweise große Population der Erdkröte. Von Bedeutung als Laichplatz für diese Arten sind die Teiche und der Bach südlich des Gebiets. Davon abgesehen liegen nur für den Bergmolch Hinweise auf eine Laichplatznutzung am Bürgerweihergraben vor. Grundsätzlich sind die hier gegenständlichen Vorkommen allgemein planungsrelevanter Amphibien durch die strenge artenschutzrechtliche Prüfung von Gelbbauchunke, Moorfrosch und Springfrosch mit abgedeckt. Demnach sind keine Laichgewässer von Amphibien im Planungsgebiet vorhanden und werden weder direkt noch indirekt bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt. Entsprechend beschränken sich mögliche Betroffenheiten allenfalls auf Beeinträchtigungen in Landlebensräumen und bei Wanderungsbewegungen, wobei im direkten Umfeld der Teiche südlich des Planungsgebiets große laubholzbetonte Waldflächen verbleiben, die eine bessere Eignung als die durch die Planung betroffenen Waldflächen aufweisen. Darüber hinaus verbleibt typischerweise der Großteil der Individuen bei angrenzenden günstigen Landlebensräumen im näheren räumlichen Umfeld zu den Laichgewässern und gelegentliche Ausbreitungswanderungen bleiben ebenso möglich, da auch bebaute Gebiete nachweislich gequert werden können (vgl. Amphibienvorkommen im Siedlungsbereich) bzw. sich Amphibien im Offenland in der Regel bevorzugt entlang von höherwüchsigen Vegetationsstrukturen, insbesondere auch entlang der geplanten Eingrünung des Gebiets, bewegen. Letztlich wird einer unkontrollierten Einwanderung von Amphibien in das Gebiet während der Bauarbeiten durch temporäre Schutzzäune vorgebeugt. Darüberhinausgehende Maßnahmen oder eine explizite Berücksichtigung in der Eingriffsregelung sind nicht notwendig. Wünschenswert wäre aber eine Amphibiengerechte Ausführung des geplanten Regenrückhaltebeckens.

- Libellen

Bei der Libellenkartierung im Jahr 2014 wurde am Bach im südlich des Planungsgebiets mit der Zweigestreiften Quelljungfer (*Cordulegaster boltonii*) eine Libellenart nachgewiesen, die in Bayern auf der Vorwarnliste steht. Die Zweigestreifte Quelljungfer konnte auch als Beibeobachtung im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2025 am genannten Bach sowie am Bürgerweihergraben jeweils mit einem Einzelindividuum bestätigt werden. Beide Bäche führten im Juni 2025 kaum Wasser und waren bis auf einzelne Restwasserpfützen trockengefallen. Die Zweigestreifte Quelljungfer, als typische Libellenart selbst kleinster Gräben und Quellrinnen, ist an derartige Situationen angepasst, die

Larven können sich aktiv in Restwasserstellen zurückziehen oder unter Steinen, Moos, Falllaub auf feuchtem Grund oder durch Eingraben im Schlamm Trockenphasen überdauern. Unabhängig hiervon wird die Zweigestreifte Quelljungfer nicht durch die Umsetzung Bebauungsplan beeinträchtigt, an beiden genannten Bächen finden keine relevanten Eingriffe statt.

- Laufkäfer

Aus Kartierungen zur Laufkäfer-Fauna im Planungsgebiet und angrenzenden Waldflächen im Umfeld (2014 und 2022) liegen Nachweise für eine arten- und individuenreiche Carabidenfauna vor, darunter auch mehrere Großlaufkäfer der Gattung *Carabus*, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt sind. Ebenso sind einzelne in Bayern gefährdete Arten (*Carabus arvensis* und *C. intricatus*) und Arten der Vorwarnliste (*Carabus glabratus*, *Pterostichus aethiops*, und *P. minor*) nachgewiesen und einzelne Laufkäferarten gelten auch als Indikatoren für einen sog. „historisch alten Wald“, d.h. für Wälder, die mindestens seit 100 Jahren kontinuierlich existieren (u.a. *Carabus glabratus* und *Abax parallelus*). Allerdings beschränkt sich die beschriebene arten- und individuenreiche Carabidenfauna nicht auf das Planungsgebiet, sondern wurde auch in den Probeflächen außerhalb des Planungsgebiets (mit Unterschieden in den Artenzahlen und der Häufigkeit, die auf Unterschiede in den standörtlichen Bedingungen zurückgeführt werden) nachgewiesen. Der Bebauungsplanumgriff besitzt entsprechend gegenüber den sehr weitläufigen und sehr großflächigen Waldflächen im Umfeld für die Carabiden-Fauna keine gehobene Funktion und eine detaillierte Berücksichtigung in der Eingriffsregelung durch gezielte Maßnahmen zum Schutz oder zum Ausgleich ist nicht notwendig.

- Hügelbauende Waldameisen

Im Planungsgebiet sind mehrere Nester der laut Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützten hügelbauenden Waldameisen (Untergattungen *Formica s. str.* und *Coptoformica*) bekannt. Aus den spezifischen Erhebungen 2020 liegen Standorte von 6 entsprechenden Ameisennestern vor, als Beobachtung bei den Kartierungen 2022/23 wurden weitere 3 Standorte aufgenommen. Im Zuge der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2025 konnten mehrere dieser Standorte bestätigt werden. Es handelt sich hierbei v.a. um Nester der Kahlrückigen Waldameise (*Formica polycтена*) und seltener der Roten Waldameise (*Formica rufa*). Die beiden Arten sind in Bayern ungefährdet und allgemein weit verbreitet und in einer Vielzahl von Waldtypen, bis hin zu stark forstlich überprägten Fichtenforsten anzutreffen. Eine explizite Berücksichtigung in der Eingriffsregelung ist daher nicht notwendig. Allerdings werden Nester der hügelbauenden Waldameisen aufgrund ihres hohen ökologischen Nutzens bei unvermeidbaren Eingriffen üblicherweise umgesiedelt. Als Ansprechpartner dient die Deutsche Ameisenschutzware e.V. (DASW), vertreten durch den DASW-Landesverband Bayern, die in der Regel auch die Umsiedlung durchführt.

Insgesamt ergeben sich aus den für das Planungsgebiet nachgewiesenen Arten/Artengruppen mit nur allgemeiner Planungsrelevanz keine erheblichen Konsequenzen für die Beurteilung des Eingriffes und der Abarbeitung der Eingriffsregelung. Entweder sind absehbare Beeinträchtigungen bereits aus Gründen des speziellen Artenschutzes hinreichend berücksichtigt (Amphibien), eine wesentliche Beeinträchtigung fehlt oder ist nicht geeignet eine explizite Berücksichtigung in der Eingriffsregelung zu begründen (Libellen, Laufkäfer und Hügelbauende Waldameisen) oder im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen günstigere Lebensräume, als im Gebiet aktuell vorhanden sind (Reptilien).

2.2.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.2.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das Gewerbe- und Industriegebiet nimmt ca. 21 ha bewaldeter Fläche in Anspruch, wodurch neben dem Verlust von Wald Habitatverluste für die dort vorkommende Fauna entstehen.

Insgesamt kann bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben für alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutzbeitrag, Anlage 8).

2.2.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des Eingriffs in Teil A) Kap. 7.4.1 sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen) in Teil A) Kap. 7.4.2 zu berücksichtigen und durchzuführen.
- Frühzeitig vor Beginn der Planumsetzung ist mit der Deutsche Ameisenschutzwerke e.V. (DASW), vertreten durch den DASW-Landesverband Bayern, in Kontakt zu treten, um eine Rettungsumsiedlung der Nester der hügelbauenden Waldameisen zu initiieren. Die Rettungsumsiedlung erfolgt grundsätzlich in der Zeit von Mitte März bis Mitte Mai.
- Erhalt der Sumpfwaldbereiche entlang des Bürgerweihergrabens durch Festsetzung eines breiten Waldstreifens.
- Das Durchlassbauwerk des Bürgerweihergrabens wird so dimensioniert, dass eine Kleintierwanderung (v.a. Amphibien, Kleinsäuger und wassergebundene Lebewesen) gewährleistet ist und bei der Errichtung ist der Eingriff in den Graben in geeigneter Weise zu minimieren. Es ist eine möglichst großlumige Querschnittsgestaltung anzustreben, mindestens aber eine Ausführung gemäß den Vorgaben für Kleinsäuger (Mäuse, Igel, Maulwurf) und Amphibien im „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen“ (M AQ, aktuelle Fassung 2022).
- Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,60 m ab GOK zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Zwischen Zaun und Boden ist ein Mindestabstand von 15 cm, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere (Amphibien und Kleintiere) gewährleistet ist.
- Es erfolgt ein Freihalten der Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes. An ökologisch empfindlichen Bereichen (z.B. Gehölzbestände, etc.) sind notwendige Arbeitsstreifen so schmal wie möglich zu halten. Lagerstätten, wie Materiallager, sind außerhalb dieser Bereiche herzustellen.
- Zu pflanzen sind standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet „Südost-deutsches Hügel- und Bergland“ oder dem Ursprungsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ mit hohem ökologischem Wert.

- Innerhalb der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der Erschließungsstraßen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume für die Stadt, gemäß der GALK-Straßenbaumliste, zugelassen.
- Die zu begrünenden Flächen für Wiesen und Baumstandorte sind mit arten- und blütenreichen Wiesen mit zertifizierten Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) aus heimischen Kräutern und Gräsern herzustellen. Der Kräuteranteil muss mind. 80 % betragen.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) durchzuführen.
- Die Wiesenflächen und Saumstreifen der öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Mahd der Wiesen erfolgt zweimal pro Jahr mit anschließendem, unverzüglichem Abtransport des Mahdguts. Dabei erfolgt der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. und der zweite Schnitt ab dem 15.09. Witterungsbedingte Verschiebungen zur Schonung des Bodengefüges sind zulässig. Saumstreifen sind als krautreiche Vegetationsstrukturen zu entwickeln. Die Mahd erfolgt nur einmal jährlich oder alle zwei Jahre jeweils vom 01.10. bis 28./29. Februar. Alternativ ist eine abschnittsweise Mahd zulässig, bei der jeweils mind. 50 % der Saumflächen als Überwinterungsstruktur ungemäht verbleiben. Das Mahdgut ist unverzüglich zu entfernen. Sowohl bei den Säumen wie auch bei den Wiesen ist auf den Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln vollständig zu verzichten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Aktueller Umweltzustand

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bewaldet. Die Böden im Planungsgebiet bestehen laut der Geologischen Karte von Bayern überwiegend aus tertiären Gesteinen des Naab-Hangendtertiärs. Die Gesteinsabfolge ist durch eine Wechselfolge aus feldspatführenden Sanden, zum Teil kiesig, sowie karbonatfreien Tonen, teilweise auch wechselnd sandig, gekennzeichnet.

Von Westen her tritt eine quartäre Talfüllung pleistozänen bis holozänen Ursprungs in Erscheinung. Diese ist polygenetisch aufgebaut und besteht vorwiegend aus Lehm oder Sand, teils mit Kiesanteilen, wobei die Lithologie standortabhängig variiert.

Laut der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte (LfU, 2023) handelt es sich im Bereich des Hangendtertiärs um eine wechselnde Abfolge bindiger und nichtbindiger Lockergesteine. Die mittlere Tragfähigkeit wird dort als wechselhaft bis mittel, örtlich auch hoch, eingestuft.

Für diesen Bereich weist der allgemeine Baugrundhinweis auf eine kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung hin. Zudem gelten die Böden als wasserempfindlich, was sich in wechselnder Konsistenz sowie Schrumpf- und Quellverhalten äußern kann. Staunässe ist stellenweise möglich. Darüber hinaus bestehen eine Frost- und Setzungsempfindlichkeit, und in Teilbereichen ist mit einer eingeschränkten Befahrbarkeit zu rechnen.

In den quartären Talfüllungen bestehen die Böden vorwiegend aus Ton bis Schluff,

teilweise mit Torf, Sand oder Kies durchsetzt (z. B. Auenlehme, Hochflutablagerungen, Kolluvien). Hier wird die Tragfähigkeit als sehr gering bis gering eingeschätzt. Auch für diesen Bereich weist der Baugrundhinweis auf potenzielle Wasserempfindlichkeit, Staunässe, Frost- und Setzungsempfindlichkeit sowie gegebenenfalls besondere Anforderungen an Gründungsmaßnahmen hin.

Hinsichtlich der Bodentypen überwiegt *Typ 162: Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus kiesführendem Sand, vereinzelt aus Kiessand* dieser wird durchzogen von *Typ 76b: Bodenkomplex aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus skelettführendem Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsedimente)* und *Typ 72b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus skelettführendem Sand (Talsediment)*

Bei Sondierungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Tauw GmbH, 2020) wurden unter humosen Oberböden (ca. 0,20–0,40 m, in zentralen Waldbereichen teils >0,40 m) überwiegend Sande mit kiesigen und schluffigen Anteilen angetroffen. Diese werden bereichsweise von tonig-schluffigen Zwischenlagen durchzogen. In Tiefenlagen zwischen ca. 2,80 und 3,50 m wurden bei schweren Rammsondierungen Schlagzahlen von $n_{10} > 80$ erreicht, was auf Felsersatzmaterial oder den Übergang zum felsartigen Untergrund mit signifikanter Kornbindung bzw. steinig/blöckigen Anteilen hinweist.

Im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Nähe sind keine Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelrückstände bekannt.

2.3.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.3.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Infolge der Herstellung des Industrie- und Gewerbegebiets und den dafür vorgesehenen Gebäude-, Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen Flächen kommt es zum Verlust der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus wird eine leichte Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr im Planungsgebiet erwartet.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung von weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden eher in einer mittleren bis hohen Beeinträchtigungsintensität.

2.3.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten, u. a. Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und Verringerung der Grundwasserneubildung, entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan folgende geeignete Maßnahmen fest:

- Großzügige Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung zur Förderung der Verdunstung und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswasser durch geeignete Versickerungseinrichtungen oder über weitere geeignete Maßnahmen, wie durch begrünte Dach- und Fassadenflächen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

- Der anstehende Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie z. B. Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Schwandorf zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1. Aktueller Umweltzustand

Niederschlag

Im Jahr 2024 lag die Jahresniederschlagssumme im Untersuchungsgebiet bei 321,6 mm.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird von zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabenstrukturen durchquert. Die nördliche Grabenstruktur, der sogenannte „Bürgerweihergraben“, ist als Gewässer 3. Ordnung klassifiziert. Das Vorflutniveau liegt hier zwischen circa 387 und 404 m über Normalnull (m NN). Als natürliches und naturnahes Fließgewässer ist der Bürgerweihergraben gemäß § 30 BNatSchG kartiert. Der westliche Abschnitt des Grabens im Geltungsbereich stellt zudem den Lebensraumtyp LRT 3260 dar. Der Bürgerweihergraben mündet in die Naab.

Die südliche, namenlose Grabenstruktur umfasst eine Quelle mit einem daran anschließenden Graben. Das Vorflutniveau liegt hier zwischen ca. 380 und 402 m NN. Auch dieser Graben mündet in die Naab. Beide Grabenstrukturen werden unter der Autobahn mit Verrohrungen durchgeführt.

Grundwasser

Gemäß Baugrundgutachten vom 14. Oktober 2020 wurde bei den Kleinbohrungen in Tiefen von 2,05 m bzw. 1,10 – 1,15 m Wasser in den Bohrlöchern gemessen/angetroffen (nasse Schichten). Bei dem angetroffenen/ gemessenen Wasser im Bohrloch handelt es sich um Schichtwasser bzw. ggf. vermehrtes Porenwasser, was bereichsweise in einzelnen Schichten vorhanden ist (Wasser diffus/ schichtweise im Untergrund vorhanden zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen). In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist im Bereich der Sande und Kies-Sand-Gemische mit relevanten schluffigen Anteilen sowie schluffigen/tonigen Lagen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Das Kristallingestein (Granit) besitzt je nach Klüftigkeit in der Regel eine geringe bis

sehr geringe Durchlässigkeit vorwiegend in Dehnungsklüften. Der kristalline Untergrund wirkt wegen seiner geringen Wasserdurchlässigkeit als Grundwasserstauer. Die im Hangenden anstehenden Lockergesteine (Zersatzzone) können daher in Abhängigkeit von der Witterung Schicht- und Hangwasser führen.

Die hydrogeologische Karte im Maßstab 1:500.000 zeigt, dass die Altquartäre sowie die (jung-)tertiären Ablagerungen vor Ort überwiegend aus Braunkohlentertiär, Sand, Kies, Ton und Braunkohle bestehen und poröse Eigenschaften aufweisen. Diese Gesteinsschichten fungieren als Grundwasserleiter oder Grundwassergeringleiter.

2.4.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.4.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Infolge der Herstellung des Industrie- und Gewerbegebiets wird es durch die Versiegelung des Bodens zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser eher in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

2.4.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Über die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist beim Bauantrag Nachweis zu führen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Entwässerungsgräben sind mit einer belebten Bodenzone herzustellen.
- Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Schwandorf.
- In Folge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, durch die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert wird.
- Zisternen für die Regenwassernutzung sind zulässig.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.5.1. Aktueller Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt in einem großen zusammenhängenden Waldstück.

Es wird im Westen durch die Bundesautobahn A93 Anschlussstelle Teublitz im Norden durch die Kreisstraße SAD 1 und im Osten durch die Kreisstraße SAD 8 begrenzt. Nach Süden schließt eine Feldflur und nach ca. 600 m der Siedlungsbereich von Katzdorf an.

Neben einem großen zusammenhängenden Waldgebiet wird die Umgebung durch für

den ländlichen Raum typischen überwiegend kleinen Ortschaften und landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt.

2.5.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.5.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Die künftig stark anthropogenen Einflüsse durch die geplante Bebauung werden durch eine randliche Eingrünung bestmöglich in das bestehende Landschaftsbild integriert. Aufgrund der Lage des Waldgebietes zwischen drei übergeordneten Verkehrswegen ist der Bereich bereits deutlich anthropogen vorgeprägt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild werden daher als von mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Im Rahmen der Überplanung der vorhandenen Strukturen im Planungsbe- reich sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes festgesetzt.

2.5.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung entspricht genau den Vorgaben des Flächennutzungsplans mit integrier- tem Landschaftsplan der Stadt Teublitz (Genehmigungsfassung mit Stand: 24.07.2025). Folgende Maßnahmen sind für die Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes vorgesehen:

- Das Planungsgebiet wird großzügig eingegrünt. Die Waldrandbereiche u.a. zur Autobahn bleiben zum Teil erhalten, wie auch der Waldbereich entlang des Bür- gerweihergrabens, im Norden des Planungsgebietes. Die Grünflächen werden mit landschaftsarchitektonischen Gestaltungselementen u.a. mit Strauch- Baum-Hecken, lockeren Heckenelementen, Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen hergestellt. Die Saumstreifen, Staudenfluren und Wiesenflächen werden als extensive Wiesen mit einem "naturnahen Charakter" hergestellt und entwickelt.
- Zu pflanzen sind standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet „Südost- deutsches Hügel- und Bergland“ oder dem Ursprungsgebiet „Schwäbische und Fränkische Alb“ mit hohem ökologischem Wert.
- Innerhalb der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der Erschließungsstra- ßen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume für die Stadt, gemäß der GALK-Straßenbaumliste, zugelassen.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) durchzuführen.
- Heckenpflanzungen aus Thuja (Thuja spec.) und Kirschlorbeer (Prunus lauro- cerasus) sind unzulässig. Für die Anlage von Hecken sind ausschließlich ein- heimische Laubgehölze sowie die heimische Eibe (Taxus baccata) zu verwen- den.
- Für die Bepflanzung im Industrie- und Gewerbegebiet sind als Leitbaumarten folgende Arten vorgesehen:

Großkronige Bäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)

- Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
- Mittel- bis kleinkronige Bäume:
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Bei Hallen- und Betriebsgebäuden sind alle geschlossenen Fassadenflächen (ohne Fenster-, Tür und Toröffnungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet sind, flächenhaft zu begrünen. Der begrünte Anteil muss mindestens 20 % der Fläche der jeweiligen betroffenen Fassadenseite betragen.
 - Für die Fassadenbegrünung sind folgende Kletterpflanzen bevorzugt zu verwenden:
 - Fingerblättrige Klettergurke (*Akebia quinata*)
 - Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)
 - Waldrebe (*Clematis spec.*)
 - Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera*)

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.6. Schutzgut Klima und Luft

2.6.1. Aktueller Umweltzustand

Das Plangebiet ist derzeit ein weitgehend ungestörter Wald mit der Funktion eines Klimaschutzwaldes, der sich durch ein mildes Mikroklima ohne sommerliche Wärmebelastung auszeichnet. Die klimatische Ausgleichsfunktion ist jedoch aufgrund schwacher Kaltluftströme und fehlender Ventilationsbahnen gering, sodass keine relevante Belüftung der umliegenden Siedlungen erfolgt. Die Windwurfgefahr im aktuellen Zustand gering, und der Wasserhaushalt ist durch hohe Verdunstung und gute Versickerung stabil. Der Wald trägt derzeit nur in geringem Maße zum regionalen CO₂-Speicher bei.

Die Luftqualität im Plangebiet ist als unbedenklich einzustufen, wobei die geltenden Grenzwerte für Stickoxide und Feinstaub voraussichtlich sicher eingehalten werden.

2.6.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.6.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Die Planung des Industrie- und Gewerbegebiets auf Waldfläche wird lokal zu einem Anstieg des Oberflächenabflusses und einem geringen Verlust an CO₂-Speicherkapazität führen, wobei keine signifikanten Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungen hinsichtlich Luftqualität, Kaltluftströmen oder sommerlicher Wärmebelastung zu erwarten sind. Der bestehende Wald im Plangebiet weist bereits eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion auf, sodass durch die Bebauung keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas zu erwarten sind.

2.6.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Eingrünung des Planungsgebietes mit Grünflächen sowie durch den Erhalt der Waldflächen entlang des Bürgerweihergrabens bleibt die klimaausgleichende Wirkung des Planungsgebietes in Teilen erhalten.

Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung der geplanten Gebäudekomplexe und versiegelten Flächen wird entgegenwirkt, indem großkronige Bäume auf den Flächen gepflanzt werden. Dadurch wird durch Beschattung der Erwärmung entgegenwirkt sowie die Verdunstung und Abkühlung gefördert.

Zudem verringern Dach- und Fassadenbegrünungen die Wärmeentwicklung und -speicherung, halten gleichzeitig einen Teil des Niederschlagswassers zurück und verzögern den Wasserabfluss.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.7. Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche

2.7.1. Aktueller Umweltzustand

Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmälern vor.

Sachgüter

Unter die Sachgüter fällt die Waldfläche.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Laut Waldfunktionsplan (Teilabschnitt Oberpfalz-Nord) kommt dem gesamten Waldgebiet eine besondere Bedeutung für den regionalen Klima- und Immissionsschutz zu. Die untere Forstbehörde hat im Rahmen der Fachstellenbeteiligung in einem früheren Verfahren bereits mitgeteilt, dass nach deren Einschätzung durch die geplante Rodung von etwa 19 ha Wald, trotz des nicht unerheblichen Flächenumfangs, die betroffene regionale Klima- und Immissionsschutzfunktion des Waldes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Versagungsgründe nach Art. 9 Abs. 5 BayWaldG liegen daher nicht vor.

Bei der Windwurfgefahr bzw. Sturmgefährdung ist davon auszugehen, dass die vermutlich großen Gebäude des Planentwurfs den Wind auf unkritische Windgeschwindigkeiten bremsen werden und damit die Windwurfgefahr eher gering ist (vgl. Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologe, Essen, Stand 16.12.2024).

Laut Klimagutachten (Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 2024) weist der Wald im Planungsgebiet im derzeitigen Zustand nur eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum auf. Die über den Baumkronen erwarteten lokalen Kaltluftflüsse sind im Ist-Zustand zu schwach ausgeprägt und verlaufen nur sehr langsam. Zudem zeigen sie eine segmentierte Struktur, wodurch eine wirksame Belüftung angrenzender Siedlungsbereiche nicht erreicht wird.

Auch die Analyse der regionalen Windfelder ergibt sowohl oberhalb des Kronendachs als auch am Boden sehr schwache Kaltluftströmungen, die überwiegend von den Siedlungen weg gerichtet sind. Aufgrund dieser geringen Luftbewegungen trägt das

Gebiet nur in sehr begrenztem Maße zur Frischluftversorgung oder thermischen Entlastung der umliegenden Siedlungsbereiche bei.

Insgesamt ist die Waldfläche im Planungsgebiet daher aus klimatischer Sicht, insbesondere hinsichtlich seiner Funktion als Kaltluftentstehungs- und -leitbahn, nur von untergeordneter Bedeutung.

Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.

Fläche

Der Planungsbereich ist eine unversiegelte Waldfläche eingerahmt durch Autobahn A93 und Kreisstraßen SAD 1 und SAD 8 und weiterem Wald.

Insgesamt ist der Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet von Teublitz hinsichtlich der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten sehr hoch. Besonders die herausragende geologische Lage mit den Hochlagen des Jura, den walddreichen Flächen sowie die Teichlandschaft und die Naab mit ihrem Auesystem sind einschränkende Faktoren in der Nutzung der Landschaft.

Aufgrund dieser besonderen Eigenschaften und der historischen Entwicklung, ist die Fortentwicklung des Stadtgebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.

Des Weiteren ist speziell bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten die Anbindung an leistungsfähige Verkehrswege von grundlegender Bedeutung.

Die noch vorhandenen Flächen für die Nachverdichtung im Siedlungsbereich von Teublitz bzw. Leerstandsflächen in den Ortsteilen, sind für die vorgesehene Nutzung als großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet aufgrund ihrer Emissionen (u.a. erhöhtes Pkw- und Lkw-Aufkommen, Lärm) nicht geeignet.

2.7.2. Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Textteil A) Kap. 2, 5 und 6 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

2.7.3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgut“ zu erwarten. Für die Schutzgüter „Sachgut“ und „Fläche“ stellt die Rodung des Waldbestands sowie die Versiegelung der Planungsgebietes eine mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität dar, die nur in Teilen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung abgemildert werden kann.

2.7.4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Der anstehende, fruchtbare Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung der Bodenverdichtung und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind zu berücksichtigen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan zu beachten.

2.8. Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für die Schutzgüter Tiere/ Pflanzen, Boden und Fläche sind durch das Vorhaben hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild, Wasser und Sachgüter sind durch die geplanten Nutzungen mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Klima/ Luft und Kulturgüter sind durch die geplanten Nutzungen belastende Situation nicht zu erwarten

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes sollen dazu beitragen, die möglichen Auswirkungen so gering als möglich zu halten sowie Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation zu erreichen. Außerdem wird eine Kompensation der Eingriffe über das Ökokonto der Stadt Teublitz sowie über Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets erreicht.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine Beibehaltung der aktuellen Bestandssituation bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Tiere/Pflanzen:** Erhalt des Lebensraums
- **Boden:** Erhalt der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens
- **Wasser:** Erhalt der Grundwasserneubildung und des Regenwasserrückhalts über die Waldfläche
- **Klima/ Luft:** Erhalt der klimatischen Funktionen
- **Landschafts-/Ortsbild:** Erhalt der Waldkulisse entlang der übergeordneten Verkehrswege
- **Sachgüter und Fläche:** Erhalt der z.T. forstwirtschaftlich genutzten Waldfläche sowie der unversiegelten Freiflächen

Fazit: Eine Nichtdurchführung der Planung würde die oben genannten Umweltbeeinträchtigungen für die Schutzgüter, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschafts-/Ortsbild, Fläche sowie bei den Sachgütern vermeiden.

In der Gesamtabwägung werden diese absehbaren Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter als tolerabel eingestuft, da der Nutzen, den die Planung für den Wirtschaftsstandort Teublitz sowie für die wirtschaftliche Entwicklung der Region überwiegt.

Darüber hinaus werden unter Einhaltung der im Umweltbericht Textteil B), Kapitel 2 ff, genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen alle möglichen negativen Folgen der Planung abgepuffert und geeignete Kompensationsmaßnahmen erbracht.

4. **Vorläufige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können**

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung, bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Habitatverlust für **Tiere/Pflanzen** durch Rodung der Waldfläche
- Zusätzliche **Boden-** und **Flächeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbunden ist.
- Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** und des Regenwasserrückhalts aufgrund der Versiegelung.
- Verlust von **Waldfläche (Sachgüter, Fläche)**

Daher muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und für Pflanzen geschaffen und ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert werden kann. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

In der Begründung Textteil A), Kap. 7, wurde bereits die Eingriffsschwere sowie der notwendige Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, der an dieser Stelle nochmals zusammengefasst aufgeführt wird:

Der erforderliche Ausgleich von **672.488 Wertpunkten** wird über das Ökokonto der Stadt Teublitz sowie über die Ausgleichsflächen *Samsbacher Forst* (Gmkg. Teublitz), und *Große Wiesen* (Gmkg. Münchshofen) erbracht (vgl. Textteil A) Kap. 7.3 "Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen" der Begründung).

Innerhalb des Vorhabenbereiches wird kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht, da die geplanten Grün- und Freiflächen bereits zu Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie zu den notwendigen Eingrünungsmaßnahmen zählen.

Ein Teil des artenschutzfachlichen Ausgleichs, die CEF-Maßnahme 1, erfolgt entlang des Bürgerweihergrabens, im Bereich des zu erhaltenden Waldbereiches innerhalb des Vorhabenbereiches.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das hier dargestellte Planungsvorhaben für ein großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet wird als alternativlos betrachtet, weil

- Lage außerhalb landschaftsökologischer Schwerpunktgebiete und Schutzgebieten des Naturschutzes (gem. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Karten zu Schutzgebieten des Naturschutzes LfU),
- durch angrenzende übergeordnete Verkehrsinfrastruktur stark vorbelastetes Gebiet,
- verkehrsmäßig günstige Lage an der überregionalen Straßenachse Bundesautobahn A 93 Regensburg-Hof,
- innerhalb Städtedreieck (Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof),
- innerhalb der Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Schwandorf mit Wackersdorf entspricht den Zielen des LEP und RP insbesondere in Hinblick auf die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in der Region,
- insgesamt ein sehr hoher Nutzungs- und Konkurrenzdruck auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet von Teublitz hinsichtlich der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden ist und Flächen durch topographische Gegebenheiten, schützenswerte Landschaftsteile sowie bestehende Hauptverkehrsstrassen eingeschränkt werden. Die genannten Restriktionen führen dazu, dass eine städtebaulich geordnete und wirtschaftlich vertretbare Siedlungsentwicklung an bestehenden Siedlungsrändern nicht möglich ist. Der gewählte Standort für das Plangebiet erfüllt daher die Voraussetzungen der regionalplanerischen Ausnahmeregelung, wonach vom Anbindegebot abgewichen werden kann, wenn aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen kein geeigneter angebundener Standort im Stadtgebiet vorhanden ist.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Teublitz beabsichtigt die Entwicklung eines großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahnanschlussstelle Teublitz mit einer Fläche von ca. 21 ha.

Aufgrund der besonderen geologischen Lage und der historischen Entwicklung, ist die Fortentwicklung des Gemeindegebiets auf die Bereiche im Talraum der Naab sowie auf das westliche Hügelland des Oberpfälzer Waldes beschränkt.

Das bisher mit Wald bestandene Planungsgebiet ist von drei Seiten durch die Autobahn A93 und Kreisstraßen SAD 1 und SAD 8 eingerahmt und zeichnet sich aufgrund dieser guten verkehrlichen Anbindung für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes aus.

Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt mind. 20 % der Fläche des Planungsgebiets und wird mit den grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen auf ca. 1/3 der Fläche gesteigert.

Des Weiteren zeichnet sich die Planung durch die Lage innerhalb des Städtedreiecks (Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof) sowie innerhalb der Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Schwandorf mit Wackersdorf aus. Mit der Planung werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramm (LEP) und des Regionalplans (RP), insbesondere in Hinblick auf die wirtschaftliche und demographische Entwicklung in der Region, berücksichtigt.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen, Stellplatzflächen und sonstigen Außenanlagen trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen für Tiere und für Pflanzen geschaffen, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs-, Minimierungs- sowie die CEF-Maßnahmen unbedingt zu beachten. Über die Grünordnung wird eine gliedernde, strukturreiche Eingrünung geregelt. Dadurch wird in Teilen die Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen erhalten.

Das Ausgleichserfordernis von **672.488 Wertpunkten** wird über das Ökokonto der Stadt Teublitz sowie über weitere Ausgleichsflächen im Samsbacher Forst sowie in der Naabaue erbracht. Der Ausgleichsflächenumfang umfasst zusammen **916.836 Wertpunkte**. Entsprechend kann der gesamte Eingriff ausgeglichen werden.

Die von der Planung berührten gesetzlich geschützte Biotopflächen nach § 30 BNatSchG werden im Verhältnis 1:1 ausgeglichen und bedürfen einer Ausnahme Genehmigung. Hierzu liegt der Ausnahmeantrag der vorliegenden Unterlage bei.

Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

7. Anlagen

1. **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ mit integriertem Grünordnungsplan**
[TB-Markert u. Büro Dr. Schober GmbH, Stand 24.09.2026]
2. **Lageplan Bestand und Eingriffsermittlung**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
3. **Eingriffsbilanzierung (Tabellenform)**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
4. **Ökokonto- und Ausgleichsflächenbilanzierung (Tabellenform)**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
5. **Lageplan Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“, Bestand und Ausgleichsumfang**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
6. **Lageplan Ausgleichsfläche „Große Wiesen“, Bestand und Ausgleichsumfang**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 16.09.2026]
7. **Lageplan CEF-Maßnahme „Waldschnepfe“**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
8. **Artenschutzbeitrag (ASB) zu Bebauungsplan mit Grünordnung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand September 2026]
9. **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE6739-301 „Regentalhänge bei Hirschling“**
[Büro Dr. Schober GmbH, Stand September 2026]
10. **Schalltechnische Untersuchung, Bericht. Nr. 2225_0**
[abConsultants, Stand 17.09.2026]
11. **Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz,**
[GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Stand 02.12.2024]
12. **Baugrundgutachten zu Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**
[Tauw GmbH, Stand 14.10.2020]
13. **Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz**
[Markt und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Stand Oktober 2024]
14. **Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
[Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologe, Stand 16.12.2024]
15. **Teublitz -Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes**
[Piewak & Partner GmbH, Stand 24.01.2024]
16. **Lageplan Entwässerung der privaten Bauflächen (Schemaschnitt)**
[S² Bearatende Ingenieure, Stand September 2026]
17. **Hydraulischer Nachweis – Ausgleichsfläche „Große Wiesen“**
[S² Bearatende Ingenieure, Stand 11.09.2026]

8. Verfahrenshinweise

Die Stadt Teublitz hat mit dem Beschluss des Stadtrates in der Sitzung vom 23.01.2014 die Aufstellung des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.01.2014 hat in der Zeit vom 07.02.2014 bis 07.03.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes in der Fassung vom 23.01.2014 hat in der Zeit vom 07.02.2014 bis 07.03.2014 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes in der Fassung vom 22.04.2020 erfolgte mit Bekanntmachung vom 08.07.2020 in der Zeit vom 13.07.2020 bis 13.08.2020.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.10.2020 hat in der Zeit vom 02.12.2020 bis 11.01.2021 (verlängert bis 25.01.2021 aufgrund Corona-Lockdown) stattgefunden.

Mit Beschluss vom 18.02.2021 wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 18.02.2021 als Satzung beschlossen und am 01.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Normenkontrolle hin stellte der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 05.10.2021 (Aktenzeichen 15 N 21.1470) die Unwirksamkeit des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ fest. Der Tenor des Urteils wurde von der Stadt am 15.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Am 07.04.2022 fasst der Stadtrat den Beschluss, dass für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist.

Die Planung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet“ in der Fassung vom 24.09.2026 wurde durch Stadtratsbeschluss vom _____ gebilligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.09.2026 hat in der Zeit vom _____ stattgefunden.

Mit Beschluss vom _____ wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und gemäß Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt Teublitz

Beer, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Teublitzer Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Teublitz

Beer, 1. Bürgermeister

erneut ausgefertigt:

Stadt Teublitz

Beer, 1. Bürgermeister

C) Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

Durch das Vorhaben sind nach § 30 BNatschG bzw. Art. 23 BayNatschG gesetzlich geschützte Bestände unvermeidbar betroffen.

Gemäß Artikel 23 Abs. 3 BayNatSchG können Maßnahmen zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Eine Ausnahme von § 30 Abs. 3 BNatschG bzw. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG wird deshalb hiermit beantragt.

Lage und Abgrenzung der betroffenen Flächen:

Grundlage der Antragstellung bilden die BNT-Kartierungen des Büros Dr. Schober GmbH vom 25.06.2025, die im Lageplan der Bestands- und Eingriffsermittlung (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan) dargestellt sind.

Biotoptyp	Biotop-Code	Beanspruchte Fläche
Sumpfwald, junge Ausprägung	L431-WQ	6.796 m ²
nicht oder gering verändertes Fließgewässer	F15	7 m ²
Gesamt		6.803 m²

Vermeidungsmaßnahme für Sumpfwald im Geltungsbereich zum Bebauungsplan:

Durch den großflächigen Erhalt der Waldflächen entlang des Bürgerweihergrabens (im Bebauungsplan als Flächen für Wald festgesetzt) können die größeren Sumpfwaldbereiche erhalten werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen in Textteil B) Kapitel 2.2.4).

Begründung der Ausnahme:

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen, in die von dem Vorhaben betroffenen gesetzlich geschützten Biotopflächen, werden lebensraumtypen-konform gleichartig und höherwertig ausgeglichen.

Gemäß der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ sind von dem Vorhaben (vgl. Eingriffsermittlung in der Anlage i.V.m. der Begründung zum Bebauungsplan Textteil A) Kap. 7) gesetzlich geschützte Biotope (sog. § 30-Flächen) in einem Umfang von 6.796 m² Sumpfwald betroffen. Dem entgegen werden 6.799 m² Birken-Moorwälder (alte Ausprägung) auf der Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“ als gesetzlich geschütztes Biotop hergestellt. Entsprechend werden die gesetzlich geschützten Biotope im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Durch diesen Ausgleich sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes gleichartig wiederhergestellt werden.

Die Anforderungen der baurechtlichen Eingriffsregelung und des gesetzlichen Biotopschutzes sind eingehalten.

Der Eingriff in den Bürgerweihergraben, der als nicht oder gering verändertes Fließgewässer (F15) kartiert wurde, kann durch ein entsprechend dimensioniertes Durchlassbauwerk optimiert werden, sodass kein Eingriff erfolgt. Die natürliche Gewässersole bleibt erhalten. Dadurch ist ein Ausgleich dieses Biototyps nicht notwendig. Somit können alle Verluste und Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen, die in Folge der Maßnahmen verursacht werden, vollständig ausgeglichen werden.

Zudem besteht für die Maßnahme, gem. Art. 23 Abs. 3 Satz 1, 2 BayNatSchG, ein überwiegend öffentliches Interesse.

Begründung des überwiegend öffentlichen Interesses:

Die Stadt Teublitz bemüht sich seit ca. 30 Jahren intensiv um die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Schaffung von ortsnahe (dauerhaften) Arbeitsplätzen und Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Zurzeit stehen für die Entwicklung von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten keine Flächen zur Verfügung. Auch für die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industriegebiete sind keine verfügbaren Flächen in ausreichendem Maße für Erweiterungen vorhanden.

Gemäß Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord heißt es, dass:

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.“

Insbesondere aufgrund naturräumlicher oder rechtlicher Einschränkungen sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Teublitz stark eingeschränkt. Folgende Teilbereiche scheiden daher für großflächige Gewerbestandorte aus:

- Der westliche Teil des Stadtgebietes, welcher durch die struktur- und biotopreichen Jurahochflächen mit der höchsten Erhebung Münchshofener Berg (533 mü.NN) geprägt ist. Das landschaftsökologisch sensible Gebiet mit stark bewegtem Relief ist sowohl für den Arten- und Biotopschutz, als auch für das Landschaftserleben und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung und daher für eine großflächige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht geeignet.
- Die an die Jurasteilhänge in östliche Richtung angrenzende Naabaue mit ihren ausgedehnten Überschwemmungsbereichen zieht sich von Westen nach Nordosten durch das Stadtgebiet und scheidet naturräumlich für mögliche Gewerbestandorte aus.
- Das Stadtgebiet ist geprägt von zahlreichen Weiherflächen. Die meisten dieser Weiherflächen befinden sich in einem Korridor, der sich von Nordosten (Neuweiher, Kranzlohweiher, Großpeterweiher und Auhofweiher) über die Mitte (Fischhofsee, Romansee) bis nach Süden (Eselweiher) durch das Stadtgebiet zieht.
- Waldflächen, die als Vorranggebiet für den Tonabbau gekennzeichnet sind.

Zumutbare, die Natur weniger beeinträchtigende Standortalternativen für großflächige Industrie- und Gewerbegebiete stehen im Stadtgebiet von Teublitz demnach nicht zur Verfügung. Dies wurde auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Genehmigungsfassung, Stand: 24.07.2025) noch einmal geprüft und festgestellt.

Auch hat die Stadt Teublitz auf Empfehlungen einiger Fachstellen (Naturschutz, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) das ursprünglich geplante „GE/GI Samsbacher Forst“ für diese vorliegende Planung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle aufgegeben.

Auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht der Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes (Stand: 24.07.2025) wird verwiesen (Auszug aus der Begründung mit Umweltbericht Textteil I) Flächennutzungsplan, Kapitel B 3.2.2):

„(...) Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Stadt Teublitz derzeit über keine Flächen für wirtschaftliche Entwicklung verfügt. Der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen kann daher aus dem gefüllten und bereits nachverdichteten Gewerbegebiet „Am Burgerweiher“ abgeleitet werden. Dieses Gebiet ist seit ca. 25 Jahren Stück für Stück belegt worden und gibt einen guten Anhaltspunkt für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Zeithorizont Neuaufstellung Flächennutzungsplan. Der Bedarf an Flächen für Handwerksbetriebe, Dienstleistung und kleineren produzierenden Betrieben soll dabei an einem Standort mit möglichst direktem Zugang zum Hauptort Teublitz gedeckt werden. Die positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen der letzten Jahre am Arbeitsort Teublitz soll weiterhin unterstützt werden – auch um die Arbeitsmarktpotenziale der Stadt besser zu binden und Pendlerströme in Richtung der Region Regensburg und der Nachbarstädte möglichst überschaubar zu halten.

Darüber hinaus besteht in Teublitz eine Nachfrage nach Gewerbeflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit durch den eigenen Autobahnanschluss sowie des Strukturwandels werden produktionsorientierte Unternehmen, Logistik-Unternehmen, aber auch Dienstleistungsunternehmen potenzielle Interessenten für gewerbliche Bauflächen sein. Laut Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung sollten einfache Gewerbegebiete über große Parzellen (> 1,5 ha) sowie eingeschränkte Gewerbegebiete für kleinteiligeres emissionsarmes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe über mittlere (0,3 – 1,5 ha) und kleinere Parzellen (< 0,3 ha) verfügen (...).“

Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es für die Stadt Teublitz besonders wichtig, die Arbeitsplatzzentralität zu stärken und Pendlerströme in Richtung Regensburg und Nachbarstädte zu mindern. Gemäß Gutachten „Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz“ (Stand Oktober 2024) beträgt das Pendlersaldo im Städtedreieck ca. - 1.549. Zudem sind viele Arbeitsplätze im Städtedreieck und insbesondere in der Stadt Teublitz von der Automobilindustrie abhängig. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll ein spartenreicheres Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen erreicht werden.

Aus Sicht der Stadt Teublitz besteht daher eindeutiger Handlungsbedarf und ein großes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“. Da keine anderen geeigneten gewerblichen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, kann auf eine Inanspruchnahme der Biotopflächen nicht verzichtet werden. Eine übermäßige Betroffenheit wertvoller Biotopflächen kann nicht festgestellt werden.