BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Bauhof / Feuerwehr
Pechhütten

Begründung

Gemeinde Teugn

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Vorentwurf: 22.05.2023

Entwurf: 13.11.2023

Endfassung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Hinweis: Änderungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur besseren Nachvollziehbarkeit gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 8
1.1 Rechtsgrundlagen 8
1.2 Aufstellungsbeschluss 8
1.3 Geltungsbereich 9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 10
2.1 Ziele des Bauleitplans 10
2.2 Alternativenprüfung 12
2.3 Bedarfsnachweis 12
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 14
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 14
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 14
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 15
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 17
3.1.4 Schutzgebiete 17
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 19
3.2 Planverfahren 19
3.3 Erschließung 19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 19
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung 19
3.3.3 Wasserversorgung 19
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen 20
3.3.5 Abfallentsorgung 20
3.3.6 Telekommunikation 20
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 20
3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 21
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 21
3.8 Befreiungen 22

3.9 Land- und Forstwirtschaft 22
3.10 Zusammenfassende Erklärung 22
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 22
4.1 Geltungsbereich 22
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 22
4.3 Bauweise, Baugrenzen 23
4.4 Abstandsflächen 23
4.5 Baugestaltung 23
4.6 Garagen und Nebenanlagen 23
4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen 23
4.x Verkehrsflächen 23
4.8 Grünordnung, Natur und Landschaft 24
4.9 Einfriedungen 24
4.10 Gestaltung des Geländes 24
4.11 Entwässerung 25
4.12 Immissionsschutz 25
4.13 Werbeanlagen 25
4.14 Grundwasser- und Bodenschutz 25
4.15 Artenschutz 26
4.16 städtebauliches Konzept 26
4.17 grünordnerisches Konzept 26
5. Umweltbericht 28
5.1 Einleitung 28
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 28
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 29
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 29
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 29
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 29
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 30
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 32
5.2.1.4 Schutzgut Wasser 34
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 34
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 35

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 35

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 36

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 37

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 37

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 37

5.2.2.3 Schutzgut Wasser 38

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 39

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 39

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 40

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 40

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 40

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 41

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 41

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 42

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 42

5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 42

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 42

5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 42

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 42

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 43

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 43

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser 43

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild 44

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima 44

5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 44

5.2.3.2.1 Bestandsaufnahme 44

5.2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 46

5.2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 47

5.2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept. 53

5.2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 59

5.2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 61

5.2.3.2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 62

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 62

5.4 Zusätzliche Angaben 62

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 62

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 64

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 66

6. Quellenangaben 68

7. Impressum 69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023) 14
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021) 15
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021) 16
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021) 16
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Teugn, 1989) 17
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 30
Abbildung 7: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023 31
Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023) 36
Abbildung 9:Übersicht Bestand.....45
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor 50
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor 51
Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....52
Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 55
Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 57
Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 59
Abbildung 16: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....61

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Teugn hat am 28.03.2022 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bauhof / Feuerwehr Pechhütten" beschlossen.

Die Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Vorgesehen ist die Nutzung als Flächen für die Feuerwehr, für den gemeindlichen Bauhof sowie für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits als „Flächen für Gemeinbedarf" und die Flurnummer 420, Gemarkung Teugn als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltenden und landwirtschaftstypische Grünfläche" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt deshalb im Parallelverfahren, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
TF 419~~420/1~~	Teugn
TF 420	
420/1	
TF 430~~TF 420~~	Teugn

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die verbleibende Teilfläche aus FlNr. 420, Gemarkung Teugn mit einem Abstand von ca. 61,5 m von der nördlichen Grenze Flnr. 430
- im Süden: durch den Weg mit der FlNr. 430, Gemarkung Teugn
- im Osten: durch die verbliebende Teilfläche aus Flurnummer 420, Gemarkung Teugn mit einem Abstand von ca. 80m von der östlichen Grenze Flnr. 419 (mit Ausnahme des Bereichs zur Rückhaltung von Oberflächenwasser
- im Westen: durch den Roithweg mit der ~~Flurnummer~~ FlNr. 419, Gemarkung Teugn

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 0,~~51~~ 64 ha.
In diesem ist auf der Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits eine Bebauung mit einem Feuerwehrhaus vorhanden. In dieses integriert sind Räume für die Jugendarbeit. Die Errichtung erfolgte im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsflächen mit einer Fläche von ca. ~~550~~ 2.016 m² auf Flurnummer 360, Gemarkung Teugn und 230 m² auf Flurnummer 420~~,~~ vorgesehen.

Ausgleichsbebauungsplan

Flurnummer	Gemarkung
TF 360	Teugn
TF 420	Teugn

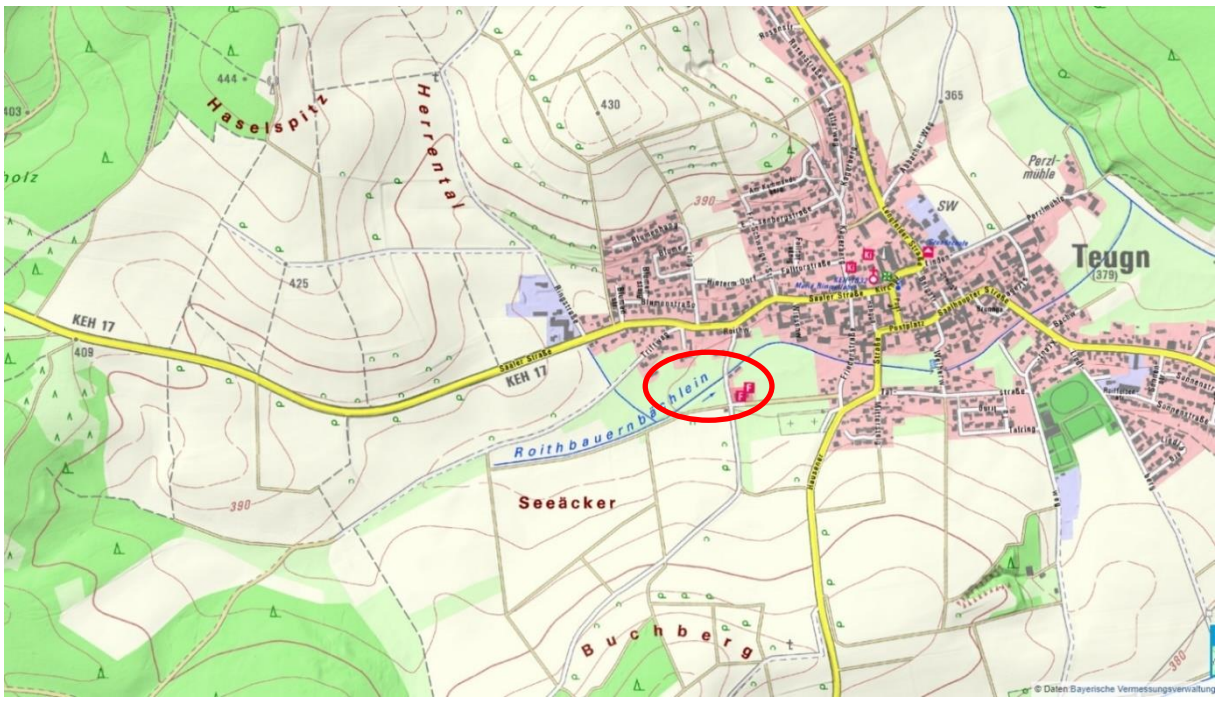

Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 369 m.ü.NN und fällt von Südwest nach Nordost gleichmäßig flach ab.

Der Geltungsbereich befindet sich getrennt durch den Roithbauernbach abgerückt südlich der Ortschaft im planungsrechtlichen Außenbereich, enthält jedoch den aktuellen Standort der örtlichen Feuerwehr.

Die Regierung sieht für den gewählten Standort zwar einen Widerspruch im Anbindegebot, jedoch befindet sich die Planung im weiteren Siedlungszusammenhang des Ortes Teugn. Die fehlende Anbindung kann deshalb hingenommen werden.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer Verlagerungsmöglichkeit für den gemeindlichen Bauhof.

Derzeit befindet dieser sich in der Ortsmitte, unmittelbar angrenzend an die Schule. Mittelfristig wird dieser Standort jedoch für die Erweiterung der Schulanlagen benötigt, um den Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung erfüllen zu können. Zudem besteht keinerlei Entwicklungsmöglichkeit am aktuellen Standort. Die Aufstellung eines Bauleitplans wird damit erforderlich.

Auf Grund der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Teugn soll der Bauhof zum bereits bestehenden Feuerwehrhaus (Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn) ausgelagert werden. Dies bietet zum einen Fühlungsvorteile durch die benachbarte Lage

und zum anderen wird an dieser Stelle die Lage von Einrichtungen des Gemeinbedarfs sinnvoll ergänzt und ausgebaut.

Die Fläche, die aktuell schon durch die Bebauung mit einem Feuerwehrhaus baulich genutzt ist, wird in den Bebauungsplan mit einbezogen und die weitere bauliche Entwicklung damit geregelt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Teugn bzw. ist der Erwerb der Flächen durch bereits vorhandene Verträge gesichert.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist prinzipiell von geeigneten Flächen aus Sicht der Alternativenprüfung auszugehen.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden deshalb folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:
   Ein Belassen des gemeindlichen Bauhofs an seinem aktuellen Standort verhindert den Ausbau der schulischen Nutzung. Hierzu ist die Kommune jedoch auf Grund der gesetzlichen Regelungen verpflichtet. Zudem besteht keine Erweiterungsmöglichkeit am aktuellen Standort für die Anlagen des Bauhofs. Da auch aktuell bereits zu wenig Fläche für die vielfältigen Aufgaben zur Verfügung stehen, ist dies langfristig keine Perspektive. Um dauerhaft die Versorgung des Gemeindebereichs Teugn und auch die Arbeitssicherheit für das Personal sicherstellen zu können, ist eine Erweiterung der Betriebsflächen unumgänglich. Das Feuerwehrhaus verbleibt weiterhin in singulärer Lage am südlichen Ortsrand.

2. Alternative Erschließungsvarianten
   Im Rahmen der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beteiligung des Gemeinderats mehrere Varianten zur Anordnung der Flächen in Bezug auf die Lage zum Feuerwehrhaus diskutiert. Als zielführend hat sich hierbei lediglich die Variante zur Erschließung der neuen Flächen aus Richtung Westen erwiesen. Nur so können die bereits errichteten Anlagen des Feuerwehrhauses beibehalten werden.
   Der Zuschnitt der Flächen wurde so gewählt, dass der Betrieb des Feuerwehrhauses weiterhin ohne Einschränkungen möglich ist und zudem das neue Betriebsgebäude des Bauhofs entsprechend den technischen und praktischen Anforderungen errichtet werden kann.

2.3 Bedarfsnachweis

Für den Gemeindebereich von Teugn wurde mit Stand von Juli 2019 ein Vitalitätscheck 2.1 erstellt. (Gemeinde Teugn, 2019). Auf dieser Grundlage erfolgt die Bedarfsbegründung für den nun aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Zwischenzeitlich wurden durch die Gemeinde Teugn folgende Bebauungspläne aufstellt:

-Bebauungsplan „Hinterm Dorf V" mit 31 Wohneinheiten. Die Vermarktung der Parzellen ist noch nicht abgeschlossen und damit auch noch keine Bebauung erfolgt.

- Bebauungsplan „Handwerkerhof ~~Pechäcker~~Teugn West-Kobeläcker" mit 8 Parzellen für gemischte Nutzung und 8 Parzellen für Gewerbebebauung. Die Erschließung der Flächen und damit die Bebauung ist noch nicht erfolgt.

In Aufstellung befindet sich aktuell noch der Bebauungsplan „An der Ringstraße" zur Ausweisung von Flächen für Gewerbebebauung.

Derzeit ist der gemeindliche Bauhof in der Ortsmitte, direkt an der Schule, angesiedelt. Langfristig wird dieser Standort an der Schule, auf Grund des künftigen Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung, anderweitig benötigt.

Es besteht keine Entwicklungsmöglichkeit am aktuellen Standort. Eine Erweiterung der Flächen ist jedoch auf Grund des stetig steigenden Aufgabenfelds des gemeindlichen Bauhofs, aber auch aus Gründen des Arbeitsschutzes, zwingend erforderlich.

Der Gemeinderat hat sich aktiv mit der Möglichkeit der Neubegründung des Bauhofs innerhalb des Geltungsbereichs „Handwerkerhof ~~Pechäcker~~Teugn West-Kobeläcker" auseinandergesetzt.

Für das angesprochene Baugebiet „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" wird von Seiten der Kommune eine umfangreiche Interessentenliste geführt. Hierauf befinden sich vor allem auch Betriebe, die sich an ihren innerörtlichen Standorten nicht mehr entsprechend ihrer Anforderungen entwickeln können und denen mit dem Handwerkerhof die Möglichkeit geboten werden soll, ihren Betrieb zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuführen.

Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass nicht allen dieser Betriebe auf Grund der zu geringen Fläche eine Ansiedlungsmöglichkeit im Handwerkerhof geboten werden kann. Eine Ansiedlung des Bauhofs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll deshalb nicht erfolgen.

Im Bereich nördlich der Kreisstraße wird aktuell von der Kommune ein Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet aufgestellt. Dies soll Erweiterungsmöglichkeit für die bereits dort ansässigen Gewerbebetriebe bieten und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung des Bereichs gewährleisten. Da es sich jedoch nicht um einen Eigentümer handelt, war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich. Auf die ergänzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiete dargestellt werden, besteht aktuell kein Zugriff durch die Gemeinde, so dass die Errichtung eines Bauhofs auf diesen Flächen kurzfristig keine Option darstellt. Die Kommune befindet sich jedoch in der Zwangslage, den Bauhof unmittelbar von seinem aktuellen Standort verlagern zu müssen.

Die Entscheidung für die Wahl des nun vorliegenden Standorts wurde jedoch auf Grund der gewünschten Bündelung der Flächen für Gemeinbedarf am jetzigen Standort der Feuerwehr getroffen. Die daraus resultierenden ~~Fühlungsvorteile~~ Synergieeffekte sind hierbei das entscheidende Kriterium. Die Bauhofmitarbeiter sind aktiv bei der freiwilligen Feuerwehr im Einsatz, auch künftige Mitarbeiter sollen der Freiwilligen Feuerwehr angehören. Bei einem Feuerwehreinsatz können die Mitarbeiter deshalb schnell reagieren. Im Schutzbereich liegen die Abschnitte der A93 und der autobahnähnlichen B15n und die FF Teugn wird häufig zu schweren Verkehrsunfällen alarmiert.

Arbeitsgeräte können zukünftig von der Feuerwehr und den Mitarbeitern des Bauhofes gemeinschaftlich genutzt werden.

Der Waschplatz kann für beide Einrichtungen genutzt werden. Ein schnelleres, effizienteres, kostensparenderes Arbeiten wird dadurch an diesem Standort ermöglicht. Zudem ist geplant, für die Energieversorgung beider Gebäude ein gemeinschaftliches Energiekonzept zu erstellen (Heizung, Solaranlagen). Auch eine gemeinsame Kraftstoffversorgung kann bei Neubau des Bauhofs an der Stelle umgesetzt werden.

Zudem entwickeln sich die Flächen dabei in Richtung des bestehenden Ortsrandes und greifen nicht nach außen.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023).

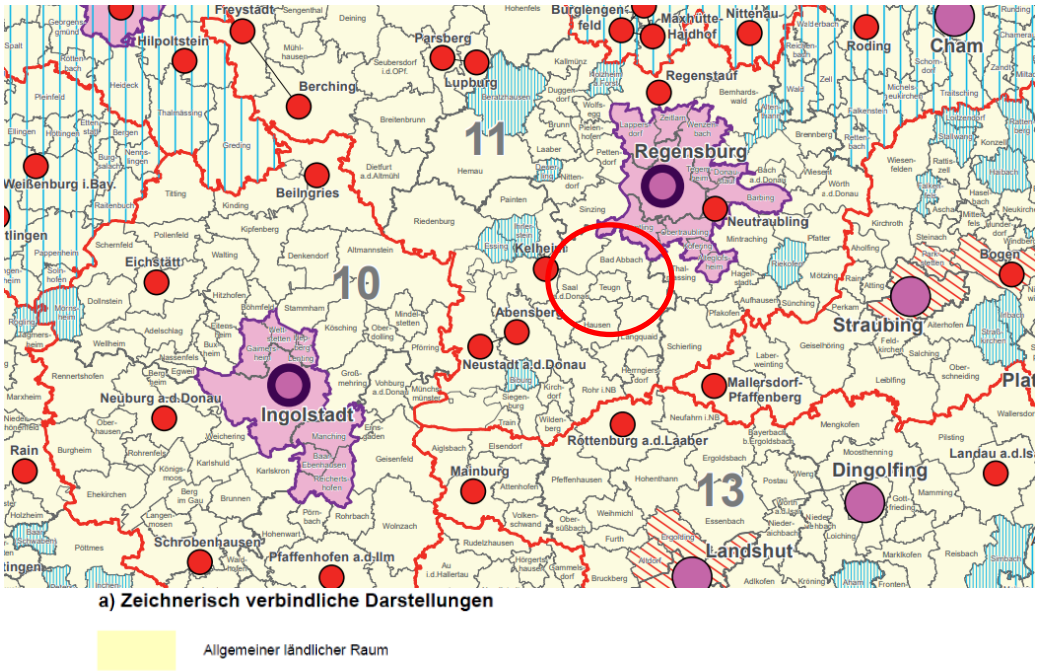

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Im Rahmen eines vorgezogenen Scopings haben sich die Fachstellen des Landratsamts bereits zur Erfüllung des Anbindegebots geäußert. Das Landratsamt sieht dies in Richtung

Norden geringfügig gegeben. Von Seiten der Regierung wird die Anbindung aus landesplanerischer Sicht als erfüllt angesehen. Jedoch wird der Anschluss an die Grenzen der Einbeziehungssatzung sowie in Richtung Osten zur bestehenden Bebauung empfohlen. Da diese Flächen jedoch für die gewünschte Nutzung nicht erforderlich sind und kein derzeitiger Bedarf für eine bauliche Nutzung besteht, ~~wird der Geltungsbereich~~schränkt sich die Kommune selbst auf die tatsächlich benötigten Flächen ein~~beschränkt~~. Damit wird Flächenverbrauch und Eingriff minimiert.

Dadurch wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms:

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen" (LEP zu 1.1.3, S. 10) entsprochen.

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Teugn eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

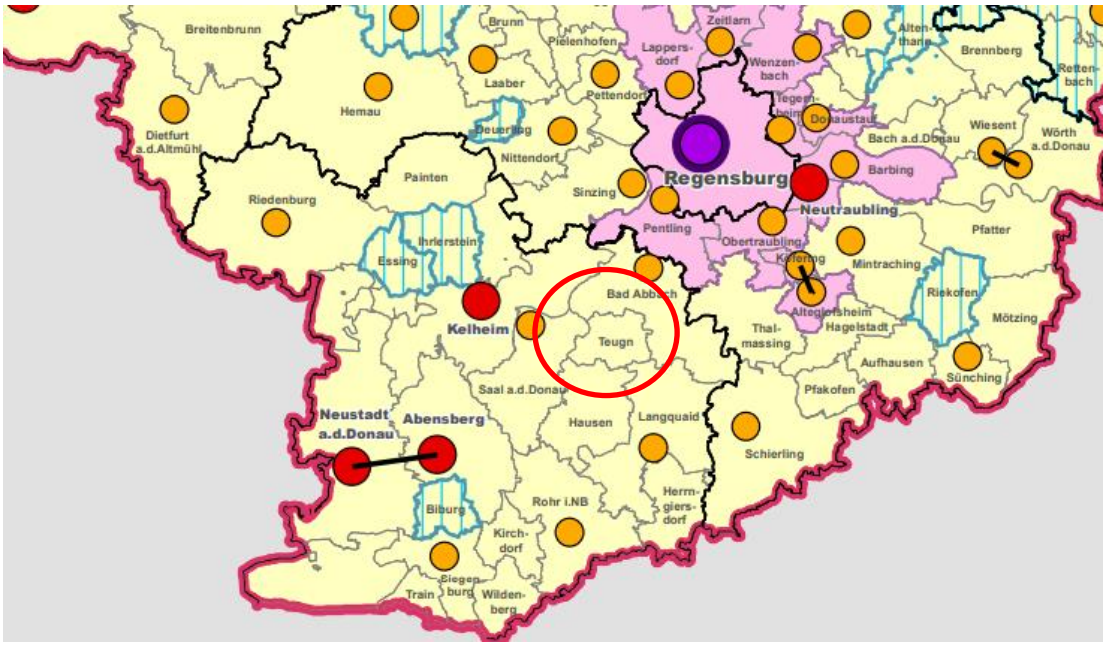

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Teugn in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

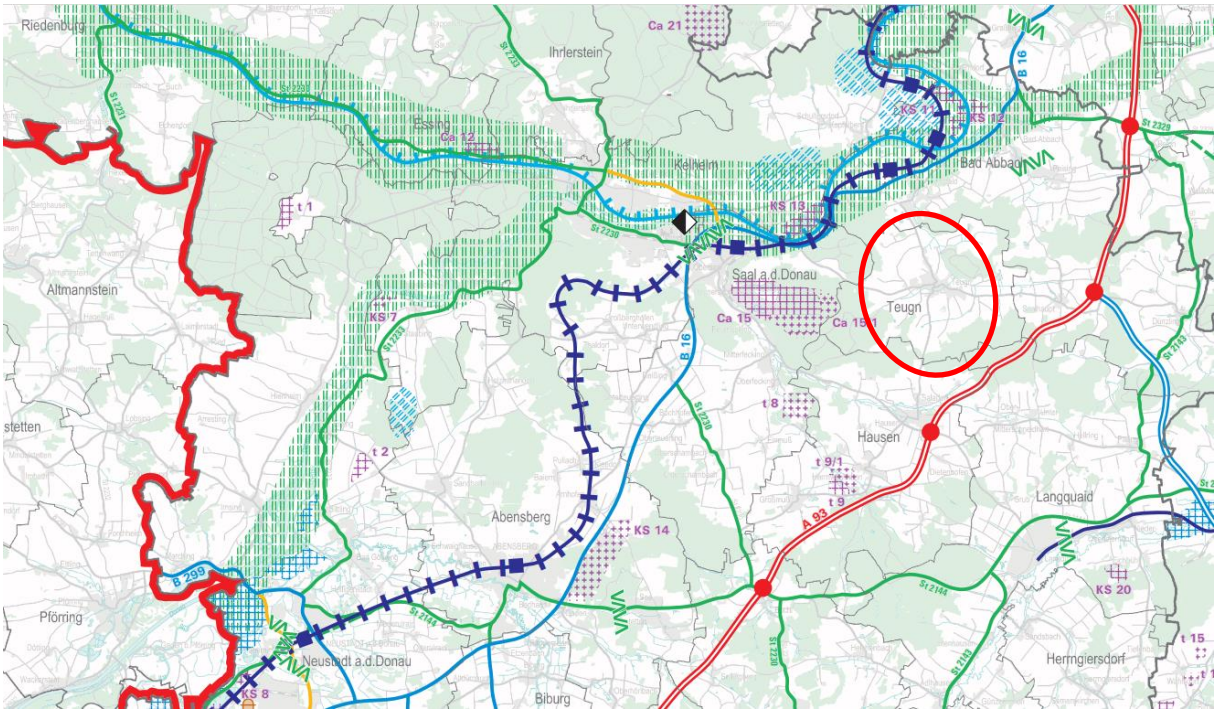

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Bereich Teugn.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

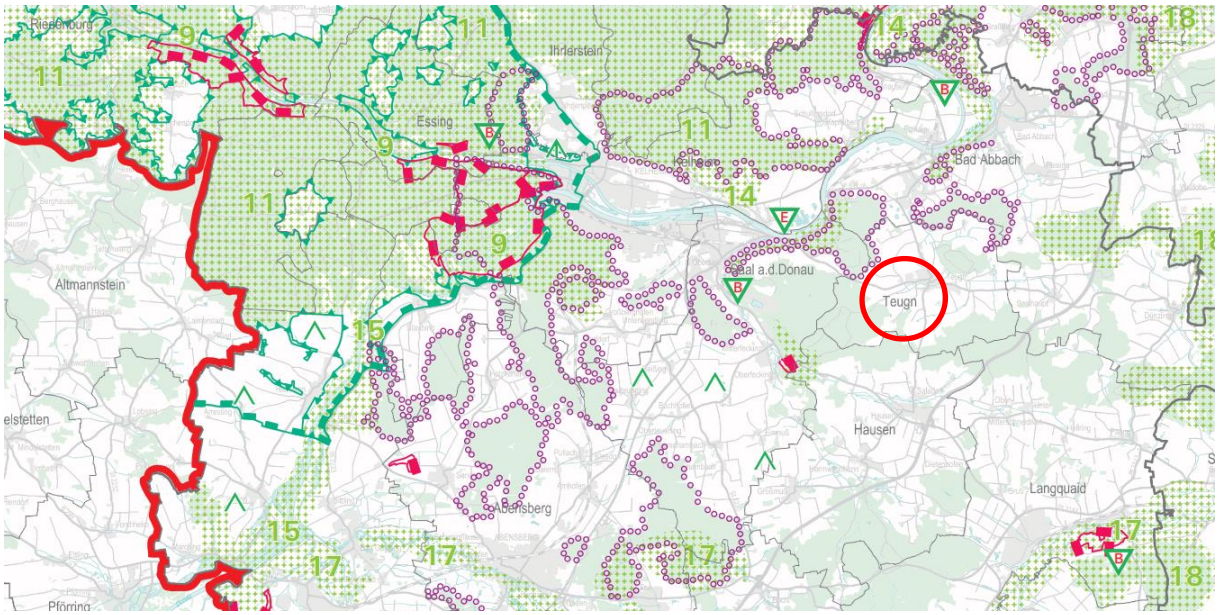

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021)

Der Bereich von Teugn enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Nordwestlich befindet sich ein Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der bereits baulich genutzte Teil der Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Teugn, Stand vom 08.04.2022) als „Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt. Der größere Teil der Fläche ist jedoch als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche – überwiegend landwirtschaftlich genutzt eingetragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist deshalb erforderlich.

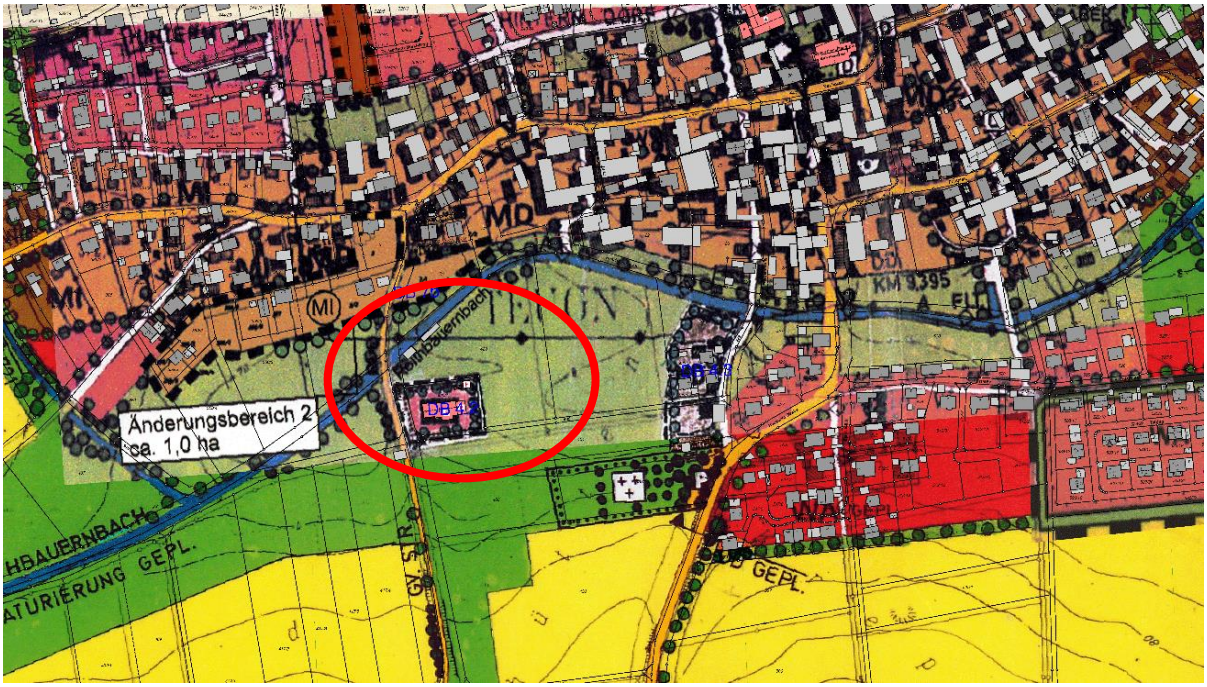

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Teugn, Stand vom 08.04.2022)

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen im nördlichen Anschluss befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Roitbauernbächleins, das jedoch durch die Planung nicht betroffen wird.
Wassersensible Bereiche	~~nicht betroffen~~der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Roithweg.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser des Geltungsbereichs wird über das Entwässerungssystem des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn entsorgt.

Die Böden im Untersuchungsbereich erfüllen die Anforderungen für eine effektive Versickerung nicht (s. Baugrundgutachten, (ifb eigenschenk GmbH, 2022)). Eine Versickerung ist deshalb nicht möglich.

Eine Ableitung des Regenwassers über den bestehenden Kanal ist nach Auskunft des Abwasserzweckverbands nicht möglich. Aktuell entwässert das Feuerwehrgebäude über den Schmutzwasserkanal. Im Zuge der Neuerrichtung von Entwässerungsanlagen sollte auch dieser Missstand behoben werden und eine gedrosselte Ableitung des gesamten, gesammelten Niederschlagswasser in die Vorflut erfolgen. Ein entsprechendes Konzept wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erstellt.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe sichergestellt.

Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und

Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Auf Grund der Lage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes…" in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …".

Die Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

3.8 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.10 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde." (§10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt. In diesem sollen Anlagen für die Feuerwehr, den gemeindlichen Bauhof sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen errichtet werden. Teilweise bestehen diese auch bereits im Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, um der Lage am Ortsrand von Teugn gerecht zu werden und den Grad der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Zahl der Geschosse wird angesichts der Lage am Ortsrand auf max. II festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und deren Gestaltung angeordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf Grund der sensiblen Ortsrandlage nur eine offene Bauweise zulässig.

4.4 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

4.5 Baugestaltung

Zur optimalen Einbindung der Bebauung in den natürlichen Geländeverlauf wird die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse sowie die Gebäudehöhe auf Maximalhöhe über Normal-Null festgesetzt. Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit des Bauwerbers und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen.

Die Höhenbeschränkung trägt der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung.

Für die Gestaltung der Dachlandschaft ist ausschließlich das regionstypische Farbspektrum zulässig. Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind ergänzend auch Dachbegrünungen zulässig.

Für Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer wird Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt, um die Pufferung des Wasserabflusses und die Verbesserung des Kleinklimas zu optimieren.

4.6 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig. Zur Sicherung des Verkehrsflusses sind vor Garagen und ähnlichen Einrichtungen mindestens 6 m Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden.

4.x Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird durch bereits vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Die Neuerrichtung ist deshalb nicht erforderlich.

4.8 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf internen und externen Flächen

~~d~~Der externe Ausgleich wird zum einen auf Flurnummer 360, Gemarkung Teugn erbracht und~~. Die Ausgleichsflächen stehen~~ steht damit im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Handwerkerhof Teugn, weshalb von einer Optimierung der angestrebten Aufwertung auszugehen ist.

Der andere Teil der Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche von Flurnummer 420 und damit in unmittelbarem Umgriff des Eingriffsbebauungsplanes.

Die als interne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind auch als direkte Ersatzmaßnahme für die ggf. zu rodenden bestehenden Gehölze im Osten der vorhandenen Bebauung zu sehen. Diese bilden aktuell eine Ortsrandeingrünung aus. Eine Anpflanzung muss deshalb auch erst und nur dann erfolgen, wenn die Rodung der Bestandsgehölze erfolgen soll. Die Anlage ist in der Pflanzsaison vor der Rodung vorzunehmen.

Rodungen, sofern erforderlich, innerhalb des Geltungsbereichs sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und damit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Zur Durchgrünung des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von Bäumen, abhängig von der Größe der baulich genutzten Fläche vorgesehen. Bei der Errichtung von weiteren baulichen Anlagen im Bereich des bestehenden Feuergebäudes sind ggf. zusätzliche Bäume zu pflanzen. Die bereits gepflanzten Bäume dürfen jedoch auf die notwendige Gesamtzahl angerechnet werden.

Zur Wahrung des regionalen Artenspektrums ist die beiliegende Artenliste mit heimischen und standortgerechten Baumarten hierzu zu beachten. Die Verwendung von Sorten zur Optimierung entsprechend dem Standort ist dabei zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs sind nicht überbaubare Grundstücksflächen naturnah und extensiv gepflegt zu erhalten.

4.9 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig und die Errichtung von Mauern oder Drahtschotterkörben als Einfriedung ausgeschlossen.

4.10 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur im zwingend notwendigen Umfang durchzuführen.

Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen.

4.11 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf Grund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist jedoch nicht von ausreichend versickerungsfähigen Böden auszugehen.

Um für Unterlieger nachteilig veränderte Abflussverhältnisse zu vermeiden, ist die punktuelle Ableitung von Oberflächenwasser nicht zulässig.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

Im Nordosten des Geltungsbereichs wird ein Rückhaltebecken angeordnet, um das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

Parallel zur Aufstellung der Bauleitplanung wurde im Auftrag der Kommune die Entwässerungsplanung zum Geltungsbereich erstellt. Die entsprechenden Unterlagen liegen der Bauleitplanung bei. Entsprechend dieser wird ein Rückhaltevolumen von ca. 50 m³ notwendig bei einem Drosselabfluss von 6,9 l/s. ~~Die Entwässerungsplanung wurde durch die Kommune bereits beauftrag und wird aktuell parallel bearbeitet. Zum Entwurfsstand werden Angaben zur Ausgestaltung und Dimensionierung eingearbeitet.~~

Zur Minimierung des Eingriffs ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens naturnah auszubilden.

4.12 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Entsprechend den Erfordernissen des Emissionsschutzes sind Kontingente festgesetzt, die entsprechend einzuhalten sind. (GEO.VER.S.UM, 2023) Gegebenenfalls sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren auf Forderung der Genehmigungsbehörde Unterlagen beizubringen, die die Einhaltung der Grenzwerte belegen.

Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist innerhalb des Geltungsbereichs auf Grund der Zweckbestimmung ausgeschlossen.

4.13 Werbeanlagen

Auf Grund der sensiblen Lage am Ortsrand sowie zur Minimierung des Eingriffs sind Werbeanlagen nur in sehr begrenzten Umfang zulässig.

4.14 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine Versiegelung von Bodenflächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch eine Verringerung des Abflussbeiwerts kann diesem Ziel weiterhin Rechnung getragen werden.

4.15 Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Flächennutzung für die Landwirtschaft bzw. für die Anlagen der Feuerwehr ist im Geltungsbereich nicht von relevanten Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen.

Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb verzichtet.

Zum Schutz der Fauna sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und entsprechende Maßnahmen für Bodenbrüter vorzusehen.

4.16 städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Neuordnung eines Teilbereichs im Südwesten des Ortsbereichs von Teugn dar.

Die Zielsetzung der Neuausweisung ist

- die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den kommunalen Bauhof,

- die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die kommunale Schule durch die Verlagerung des Bauhofs und

- die städtebauliche Ordnung für den Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses.

Die Ausweisung erfolgt entsprechend des bestehenden Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

Durch geeignete Festsetzungen wird die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild sichergestellt.

Die Ausgleichsflächen werden im direkten räumlichen Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen für den Handwerkerhof Teugn auf externen Flächen angeordnet. Damit erfolgt die Bündelung der Ausgleichsflächen am Roithbauernbächlein mit dem Ziel der Optimierung der naturschutzfachlichen Ausgleichsoptimierung.

Eine Zerstückelung der Ausgleichsflächen wird reduziert und damit auch die Einwirkungen von angrenzenden Nutzungen.

4.17 grünordnerisches Konzept

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich gering zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen

- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind zu begrenzen, das heißt, Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden. Talräume zählen naturschutzfachlich zu den für den Biotopverbund wichtigen Bereichen. Das Baufenster hält einen Abstand von mind. 20 m zum Taltiefsten frei. Dazwischen befinden sich bereits landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Von einer negativen Beeinflussung muss deshalb nicht ausgegangen werden.
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Die Versiegelung von Böden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) gering zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind zu begrenzen.

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, werden heimische Artengesellschaften gefördert.

Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Ortes Teugn. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche, überwiegend landwirtschaftlich

genutzt, dargestellt. Ein Teilbereich stellt bereits eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Hier ist bereits das Feuerwehrhaus errichtet.

Die geplante Festsetzung weist damit teilweise von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Grünordnungsplan

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Teugn und wird durch das Roithbauernbächlein von diesem abgetrennt.

Nördlich und östlich besteht Wohnbebauung, die jedoch durch die gliedernde Grünfläche sowie landwirtschaftliche Nebengebäude vom geplanten Geltungsbereich abgesetzt ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das bereits bestehende Feuerwehrhaus mit Jugendtreff, welches erhalten werden soll. Südöstlich des geplanten Geltungsbereichs befindet sich der örtliche Friedhof.

An den Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 082-A „Hochfläche der südlichen Frankenalb". Als potenziell natürliche Vegetation ist „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

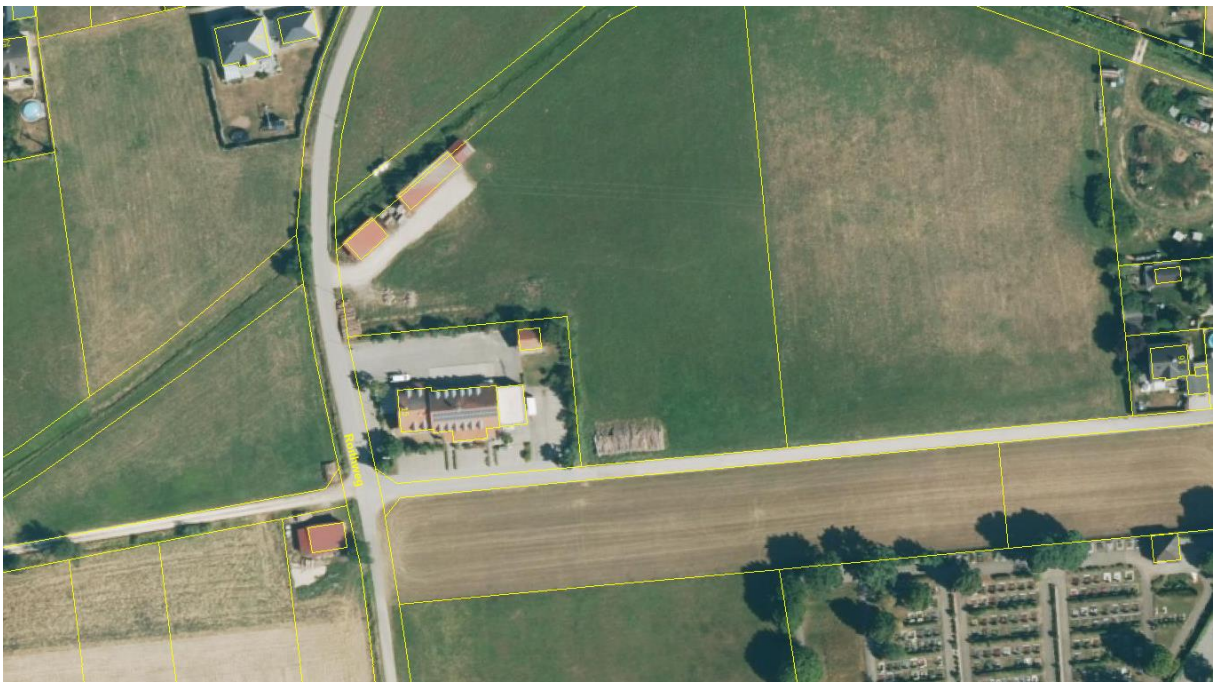

Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Teilbereich, der bereits für die Anlagen der Feuerwehr genutzt wird, weist einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Die eingrünenden Flächen stellen Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere für die Avifauna dar.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich Flächen, die als Zwischenlager für Produkte aus Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Die Nutzung ist jedoch jeweils nur temporär mit kurzen Umsatzzeiten, so dass sich auch hier keine wertvollen Strukturen dauerhaft entwickeln können. Im Wesentlichen werden die Flächen außerhalb des bereits baulich genutzten Flurstückes intensiv landwirtschaftlich mit Grünland genutzt.

Abbildung 7: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023

Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Auf Grund des vorliegenden Bestandes wird auf die Anfertigung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Im Geltungsbereich ist vom Vorkommen von Vögeln auszugehen. Diese werden sich im Wesentlichen jedoch auf die Heckenstrukturen um das Feuerwehrhaus begrenzen. Von Bodenbrütern auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund der Nähe der Anpflanzungen und Gebäuden jedoch nicht auszugehen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und –eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	Baugrundgutachten
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	Bebauungsplan
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) in der Naturraum-Einheit Südliche Frankenalb (82) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Hochfläche der südlichen Frankenalb (82A). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltaltas Boden, 2023) Teilweise findet sich im Bodenkomplex auch Gley und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus skelettführendem Schluff bis Lehm, selten aus Ton.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Der Teilbereich, der bereits für die Anlagen der Feuerwehr genutzt wird, weist einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Die eingrünenden Flächen stellen Bereiche für die Regeneration der Bodenfunktionen dar.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich Flächen, die als Zwischenlager für Produkte aus Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Die Nutzung ist jedoch jeweils nur temporär mit kurzen Umsatzzeiten, so dass sich auch hier die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nicht dauerhaft erfolgt. Im Wesentlichen werden die Flächen außerhalb des bereits baulich genutzten Flurstückes intensiv landwirtschaftlich mit Grünland bewirtschaftet.

Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkenne. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die Nährstoffverfügbarkeit am Standort ist als hoch einzustufen, das Potenzial als Wasserspeicher als mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer bis deutlicher Stau- und Haftnässe, die jedoch räumlich stark wechselt.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		Baugrunduntersuchung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Mit der durchgeführten Erkundung des Baugrunds wurde Bodenwasser angetroffen. Die angetroffenen Bohrwasserstände sind keinem zusammenhängenden Grundwasserkörper zuzuordnen. Es handelt sich um Schichtenwasser, welches regional begrenzt auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden sind. Dabei ist eine Verbindung mit dem Roithbauernbächlein anzunehmen.

Maßgebend für das Gefälle der Grundwasseroberfläche ist die Vorflut, im vorliegenden Fall ist dies das nahegelegene Roithbauernbächlein.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wurde von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch in der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und Verdunstung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wird die Schwankung des Grundwasserspiegels auch maßgeblich durch Infiltration aus dem nahegelegenen Gewässer bei Hochwasserereignissen bestimmt.

Über Schwankungsbreiten des Grundwassers liegen im Untersuchungsgebiet keine Erkenntnisse vor.

Die Teilfläche, die durch die Anlagen für die Feuerwehr bereits baulich genutzt wird, sind bereits Flächen versiegelt und der Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Versickerung ist hier bereits verändert.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 14 bis 15°C, im Winterhalbjahr bei ca. 2-3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommer liegt bei 400 bis 450 mm, im Winter bei 300 bis 350 mm.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Im Bereich des Feuerwehrhauses ist der kleinräumige Kaltluftabfluss bereits verändert.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrand von Teugn, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Baugrund-Gutachten	

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 05.2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Fläche für die Feuerwehr genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, ist als eingriffsneutral zu bewerten

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Ausweisung nicht betroffen.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis
Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Fläche für Gemeinbedarf sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu

betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender bauliche Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden (Feuerwehrhaus) aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Bereichen für Gemeinbedarf. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung (GEO.VER.S.UM, 2023) angefertigt.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Br. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Grünland auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich entweder bereits als Fläche für Gemeinbedarf oder als gliedernde Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird für den gesamten Geltungsbereich auf Fläche für Gemeinbedarf geändert.

5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso werden keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und

Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der theoretische Flächenzustand (Grünland) vor Beginn der Maßnahmen.

5.2.3.2.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2021.
Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolge entsprechend der Bestandsaufnahme.

Bestandserfassung der Schutzgüter Arten und Lebensräume:

Abbildung 9:Übersicht Bestand

Der Zustand des bereits bebauten Bereichs der Feuerwehr sowie der bereits vorhandenen Straßen wird als e~~E~~ingriffsneutral eingestuft und deshalb nicht weiter betrachtet. Die vorhandenen Gehölzbestände, die auch Teil der Baugenehmigung sind, werden jedoch mitbilanziert, nachdem diese im Fall einer Rodung zu ersetzen sind.

Der Zustand des restlichen Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	~~Intensiv genutztes Grünland~~mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211	~~geringe~~ mittlerer Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand	Geringer Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen)	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste ~~1a~~1b des Leitfadens als Gebiet mit ~~geringer~~ mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbildeingestuft.

5.2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,5

5.2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐

	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒ Nicht zutreffend
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen	☐	☒ Nicht zutreffend

	- Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)		
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒ Nicht zutreffend
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☐	☒ Nicht zutreffend
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒ Nicht zutreffend
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer	☒	☐

	- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☐	☒
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☐	☒
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☐	☒
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☐	☒
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der	☒	☐

	unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☒	☐
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -5% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Vorhandene Straße, zu erhalten~~Vorhandene Bebauung,~~ , eingriffsneutral ~~eingriffsneutral~~	1.020 m²~~2.522 m²~~	--	--	--
Vorhandene, genehmigte Nutzung lt. Bauantrag, eingriffsneutral	2.275 m²	-	-	-
Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116), Randeingrünung lt. Bauantrag	245 m²	7 WP	0,5	858 WP
~~Intensivgrünland genutzt G11~~Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	~~1.706 m²~~2.605 m²	~~3 WP~~ 6 WP	0,5	~~2.559 WP~~7.815 WP
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211), zukünftige Ausgleichsfläche	233 m²	6 WP	0,0	--
Summe:	~~5.127 m²~~6.378 m²			~~3.458 WP~~8.673 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)		5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		~~3.286 WP~~8.240 WP

Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

Die bereits existierenden Anlagen der Feuerwehr stellen auch weiterhin den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft dar, während in Richtung Norden die bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude Blickbeziehungen unterbrechen. In Richtung Osten schließt sich der eigentliche Ortsbereich an.

5.2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Interne Ausgleichsmaßnahmen Flnr. 420 (TF)

Flurnummer	420, Teilfläche
Gemarkung	Teugn
Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
Genutzte Flächengröße	233 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211, 6WP
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Mesophilem Gebüsch/Hecke BNT B 112
Maßnahmen	Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke, Pflanzabstand 1,20m x 1,50 m Artenzusammensetzung lt. Artenliste, Pflanzgröße mind. 60/100 cm Je 20 m mind. 1 Baum als Heister, Pflanzgröße mind. 125/150 cm Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: Ausmähen der Pflanzflächen Jahre 3-15: Lenkung der Entwicklung durch ggf. Ausschnitt, ab Jahr 15: Pflege durch teilweises „Auf-den-Stock-Setzen" zulässig, dabei ist jedoch mind. 80 % der Heckenstruktur zu belassen. Der nächste extreme Pflegeschnitt ist anschließend frühestens nach 3 Jahren zulässig. Die Bäume dürfen dabei jedoch nicht geschnitten werden. Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege

	Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb Umsetzung im Anschluss an die Eingriffsfläche
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Eingriffsfläche
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*

	Lage innerhalb der ABSP Naturraumziele „Hochfläche der Südlichen Frankenalb" Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsmaßnahmen Flnr. 420 (TF)

Flurnummer	420, Teilfläche
Gemarkung	Teugn
Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
Genutzte Flächengröße	230 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211, 6WP
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Auengebüsch, BNT B114 Artenreiche Säume und Stauden auf feuchten bis nassen Standorten, BNT K133
Maßnahmen	Gehölzbereich: Initialisierung von Auengebüsch durch punktuelle Einbringung von Pflanzmaterial z.B. als Setzstangen in Gruppen von 3-5 Gehölzen, Abstand ca. 10 m Saumbereich: Anlage entlang des Grabens auf einer Breite von ca. 3,5m Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen Mahd in 2-jährigem Turnus nicht vor dem 01. September, Abfuhr des Mähgutes Beobachtung der Entwicklung, ggf. Unterstützung der Entwicklung durch Ansaat Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Gehölzbereich: Jahre 1-5: Ausmähen der Pflanzscheiben 2x jährlich, Abfuhr des Mähgutes Jahre 5-10: Mahd der Flächen alle 2 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes Saumbereich:

	Jahre 1-10: Mahd alle 2 Jahre zu jeweils 50% unter Abfuhr des Mähgutes Jahre 10: Kontrolle der Entwicklung, ggf. Nachsaat einer geeigneten Mischung Jahre 10-25: Mahd alle 2 Jahre zu jeweils max. 30 % unter Abfuhr des Mähgutes, Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 5-10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
	- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende

Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	*Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*
	Lage innerhalb der ABSP Naturraumziele „Hochfläche der Südlichen Frankenalb" Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsmaßnahmen Flnr. 360 (TF)~~:~~

Flurnummer	360, Teilfläche
Gemarkung	Teugn
Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
Genutzte Flächengröße	~~550~~ 2.016 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, ~~Grünland feuchter Standorte~~ ~~G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP~~mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) BNT 221
hpnV	~~Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald~~Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	~~14 Fränkische Alb~~16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	~~Entwicklungsstadien von seggen- und binsenreicher Feuchtwiesen mit charakteristischem Arteninventar~~ ~~G221 mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)~~artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese, extensiv genutzt BNT G222
Maßnahmen	~~Wiesenbereich:~~

	Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts ab Jahr~~e~~ 4~~-10~~: 2 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts ~~Ab Jahr 11: 1 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts~~ Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 5-10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb Umsetzung im Anschluss an die Ausgleichsflächen für Handwerkerhof Teugn.
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Ausgleichsmaßnahmen für BBP Handwerkerhof Teugn

Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*
	Lage innerhalb der ABSP Naturraumziele „Hochfläche der Südlichen Frankenalb" Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

5.2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags entfällt auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Flnr. 360 (extern)	~~G11~~ G221	~~Intensivgrünland, genutzt~~ mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	~~3WP~~ 9 WP	~~G221~~ G222	~~Mäßig~~ artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)	~~9 WP~~ 13* WP	~~550 m²~~ 2016 m²	~~6 WP~~ 3 WP	~~3.300 WP~~ 6.048 WP
Flnr. 420 TF (extern)	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP	B114	Auengebüsch	12 WP	115 m²	6 WP	690 WP

Flnr. 420 TF (extern)	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren auf feuchten bis nassen Standorten	11 WP	115 m²	5 WP	575 m²
Intern	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	233 m²	4 WP	932 WP
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									~~3.300 WP~~ 8.245 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	~~3.300 WP~~ 8.245 WP
Summe Ausgleichsbedarf	~~3.286 WP~~ 8.240 WP
Differenz	~~14 WP~~ 5 WP

Abbildung 16: Bewertung des Ausgleichsumfangs

5.2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Teugn befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

5.2.3.2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher

ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

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

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

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

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich" oder „erheblich". Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering", „mittel" oder „hoch"; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen" oder „nicht erheblich".

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	Mensch/ Gesundheit	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	Tiere und Pflanzen	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	Boden	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	Wasser	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	Luft/ Klima	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

6	Landschaft/ Erholung	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	Kultur- und Sachgüter	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Bauhof/Feuerwehr Pechhütten in Teugn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha, zzgl. externer Ausgleichsflächen.

Durch die Ausweisung des Gebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für den gemeindlichen Bauhof an einem neuen Standort und damit die Erweiterungsmöglichkeit für die Schule am bestehenden Standort.

Es erfolgt gleichzeitig die Überplanung des bereits bebauten Bereichs der Feuerwehr, so dass auch hier langfristig Planungssicherheit besteht.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Grünlandflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne

Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

6. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (16. 05 2023). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (19. 05 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (19. 05 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.* Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 05 2023). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Umweltaltas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Gemeinde Teugn. (2019). *Vitalitätscheck.* Teugn.

GEO.VER.S.UM. (2023). *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" in der Gemeinde Teugn.*

ifb eigenschenk GmbH. (2022). *Geotechnischer Bericht.* Deggendorf.

Niederbayern, R. v. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

Teugn. (Stand vom 08.04.2022). Flächennutzungsplan der Gemeinde Teugn.

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de