FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
13. ÄNDERUNG

im Bereich

Bauhof / Feuerwehr
Pechhütten

Begründung

Gemeinde Teugn

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Vorentwurf: 22.05.2023

Entwurf: 13.11.2023

Geänderter Entwurf: 19.02.2024

Endfassung:

VORZUG

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis ..... 6~~8~~
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich ..... 7~~9~~
1.1 Rechtsgrundlagen ..... 7~~9~~
1.2 Aufstellungsbeschluss ..... 7~~9~~
1.3 Geltungsbereich ..... 8~~10~~
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation ..... 9~~11~~
2.1 Ziele des Bauleitplans ..... 9~~11~~
2.2 Alternativenprüfung ..... 10~~12~~
2.3 Bedarfsnachweis ..... 11~~13~~
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben ..... 13~~15~~
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 13~~15~~
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ..... 13~~15~~
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) ..... 14~~16~~
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ..... 16~~18~~
3.1.4 Schutzgebiete ..... 16~~18~~
3.1.5 Arten- und Biotopschutz ..... 18~~20~~
3.2 Planverfahren ..... 18~~20~~
3.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 18~~20~~
3.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 18~~20~~
3.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ..... 19~~21~~
3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) ..... 19~~21~~
3.7 Zusammenfassende Erklärung ..... 19~~21~~
4. Begründung der Darstellungen ..... 19~~21~~
5. Umweltbericht ..... 21~~23~~
5.1 Einleitung ..... 21~~23~~
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ..... 21~~23~~
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... 22~~24~~

VORABZUG

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 22~~24~~

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) ..... 22~~24~~

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit ..... 22~~24~~

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 23~~25~~

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche ..... 25~~27~~

5.2.1.4 Schutzgut Wasser ..... 27~~29~~

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima ..... 27~~29~~

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 28~~30~~

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 28~~30~~

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 29~~31~~

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter ..... 29~~31~~

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 29~~31~~

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche ..... 30~~32~~

5.2.2.3 Schutzgut Wasser ..... 31~~33~~

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima ..... 31~~33~~

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern ..... 32~~34~~

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 32~~34~~

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ..... 33~~35~~

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..... 33~~35~~

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..... 34~~36~~

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ..... 34~~36~~

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ..... 34~~36~~

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts ..... 34~~36~~

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 ..... 34~~36~~

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen ..... 34~~36~~

5.2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung ..... 35~~37~~

5.2.3.1 Bestandsaufnahme ..... 35~~37~~

VORABZUG

5.2.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere ..... 36~~38~~

5.2.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen ..... 36~~38~~

5.2.2.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept ..... 38~~40~~

5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung ..... 44~~46~~

5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: ..... 45~~47~~

5.2.2.2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) ..... 46~~48~~

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 46~~48~~

5.4 Zusätzliche Angaben ..... 46~~48~~

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..... 46~~48~~

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... 47~~49~~

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 48~~50~~

6. Quellenangaben ..... 50~~52~~

7. Impressum ..... 51~~53~~

VORABZUG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023) 13
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021) 14
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021) 15
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021) 15
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Teugn, Stand vom 08.04.2022) 16
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 23
Abbildung 7: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023 24
Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023) 29
Abbildung 9: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume 37
Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 40
Abbildung 11: Funktionstabelle Ausgleichsfläche .....43~~43~~
Abbildung 11: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....45~~45~~

VORABZUG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits als „Fläche 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.

VORABZUG

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
420/1	Teugn
TF 420	Teugn

Der Geltungsbereich 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 419, Gemarkung Teugn

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5~~4~~3 ha.
In diesem ist auf der Flurnummer 420/1, Gemarkung Teugn bereits eine Bebauung mit einem Feuerwehrhaus vorhanden. Es sind externe Ausgleichsflächen mit einer Fläche von ca. 2.016 m² auf Flurnummer 360, ~~sowie mit 230 m² auf Flurnummer 420~~, Gemarkung Teugn, vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Flurnummer	Gemarkung
TF 360	Teugn
TF 420	Teugn

VORABZUG

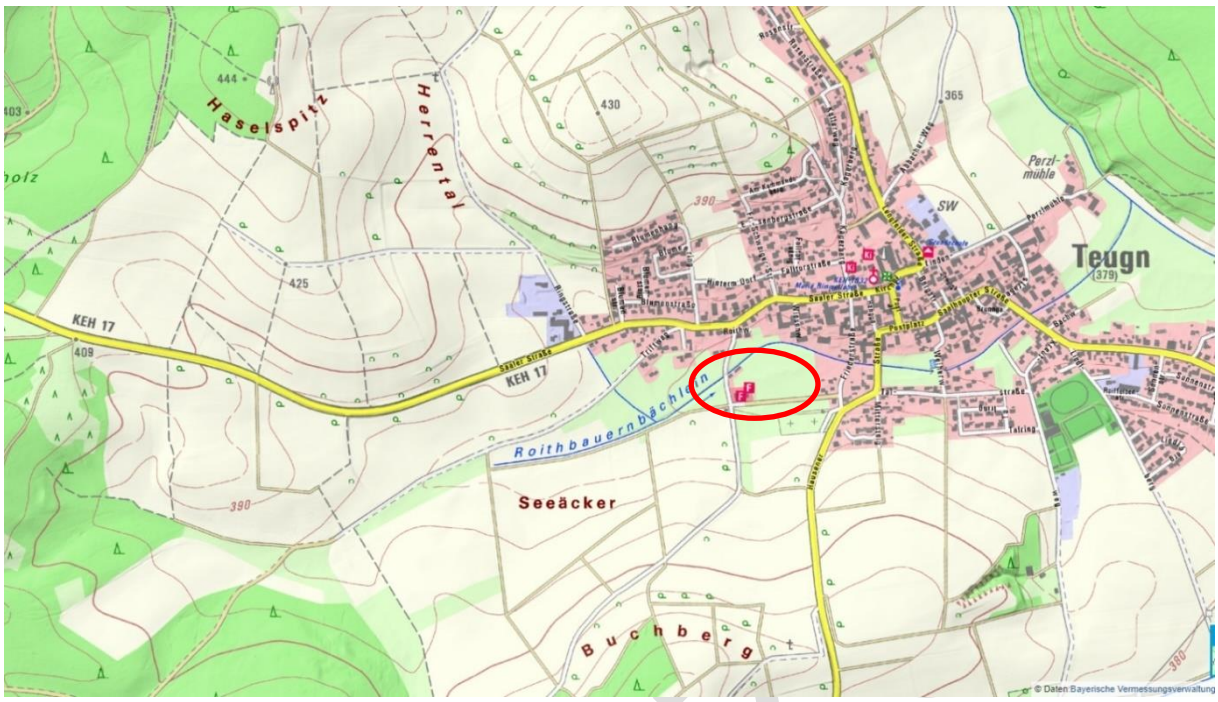

Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

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

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.

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 die Änderung des Flächennutzungsplans 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.

VORABZ

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Standorten innerhalb des Gemeindegebiets.

Als Alternativen zur Ausweisung der Flächen für Gemeinbedarf 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. Standortalternativen:
   2.1 Gewerbegebiet „Handwerkerhof Teugn, Kobeläcker"

   Die Kommune hat erst kürzlich den Bebauungs- und Grünordnungsplan Handwerkerhof Teugn West-Kobeläcker aufstellt, der eine Teilfläche als Gewerbegebiet und eine Teilfläche als Mischgebiet ausweist. Der Geltungsbereich ist in Besitz der Kommune, die Vermarktung der Flächen ist noch nicht erfolgt. Deshalb wurde durch die Kommune die Anordnung des Bauhofs innerhalb des Geltungsbereichs erwogen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierzu bestehen. Die Anlagen der Feuerwehr sowie die Einrichtungen für soziale Zwecke würden hierbei isoliert am bestehenden Standort verbleiben.

   Diese Überlegung wurde jedoch verworfen, da ein großer Baudruck von Gewerbebetrieben in Teugn besteht. 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 zu führen. Dies wird auch in der Bedarfsbegründung zum Bebauungsplan ausgeführt und belegt. Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass nicht allen diesen Betrieben auf Grund der zu geringen Fläche eine Ansiedlungsmöglichkeit im Handwerkerhof geboten werden kann. –Für diese würde durch eine Ansiedlung des Bauhofs im Geltungsbereich eine Parzelle weniger zur Verfügung stehen.

   2.2 Nördlich der Kreisstraße

   Im Bereich nördlich der Kreisstraße wird aktuell von der Kommune ein Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet aufgestellt. Im Flächennutzungsplan sind hier noch weitere Gewerbegebietsflächen vorgesehen.

VORABZUG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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, ist 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.

~~2.2~~ 2.3 Gewählte Standortvariante

Der gewählte Standort schließt an die bereits vorhandenen Anlagen der Feuerwehr an bzw. enthält auch diese Flächen. Durch eine Bündelung der Einrichtungen für den Gemeinbedarf, die überwiegend in der Hand der Kommune liegen, entstehen für die Gemeinde Fühlungsvorteile. Daraus kann auch ein geringerer Flächenverbrauch als bei eigenständiger Errichtung der Anlagen an getrennten Standorten resultieren.

Die Kommune geht von Synergieeffekten für Feuerwehr und Bauhof aus, da die Bauhofmitarbeiter auch aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sind. Auch künftige Mitarbeiter sollen der freiwilligen Feuerwehr angehören.

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

Durch die vorgesehene Änderung entsteht lediglich eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Flächen für Gemeinbedarf an dieser Stelle. Durch die Ausdehnung in Richtung Norden wird der Abstand zur vorhandenen Einbeziehungssatzung/Fläche für gemischte Bebauung reduziert. In Richtung Osten wird der Abstand zum dort bestehenden allgemeinen Wohngebiet unerheblich verringert. Die Anbindung an den vorhandenen Ortsbereich wird dadurch verbessert. Eine Entwicklung in den Außenraum erfolgt nicht.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes wird gefördert.

Weitere alternative Standorte im Gemeindegebiet, die zum einen die notwendigen Anforderungen an die notwendige Nutzung erfüllen können und zum anderen ein geringeres ökologisches und städtebauliches Risiko bergen, sind nicht zu erkennen.

2.3 Bedarfsnachweis

Für den Gemeindebereich von Teugn wurde mit Stand von Juli 2019 ein Vitalitätscheck 2.1 erstellt. (Teugn G. , 2019). Auf dieser Grundlage erfolgt die Bedarfsbegründung für die nun aufzustellende Änderung des Flächennutzungsplans.

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.

VORABZUG

- Bebauungsplan „Handwerkerhof Pechäcker" 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. Diese Flächen sind jedoch bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet enthalten.

Freie Flächen, die für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Teugn aktuell nicht enthalten.

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" auseinandergesetzt.

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 sind hierbei das entscheidende Kriterium. Zudem entwickeln sich die Flächen dabei in Richtung des bestehenden Ortsrandes und greifen nicht nach außen.

VORABZUG

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).

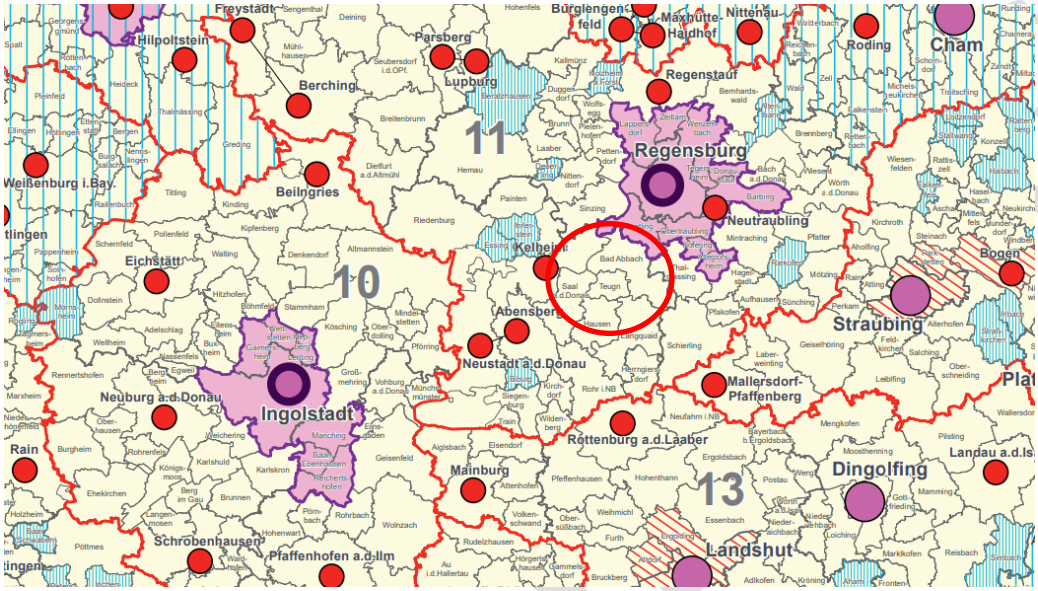

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

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 auf die tatsächlich benötigten Flächen beschränkt. Die Kommune schränkt sich damit auf die tatsächlich benötigten Flächen ein. 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

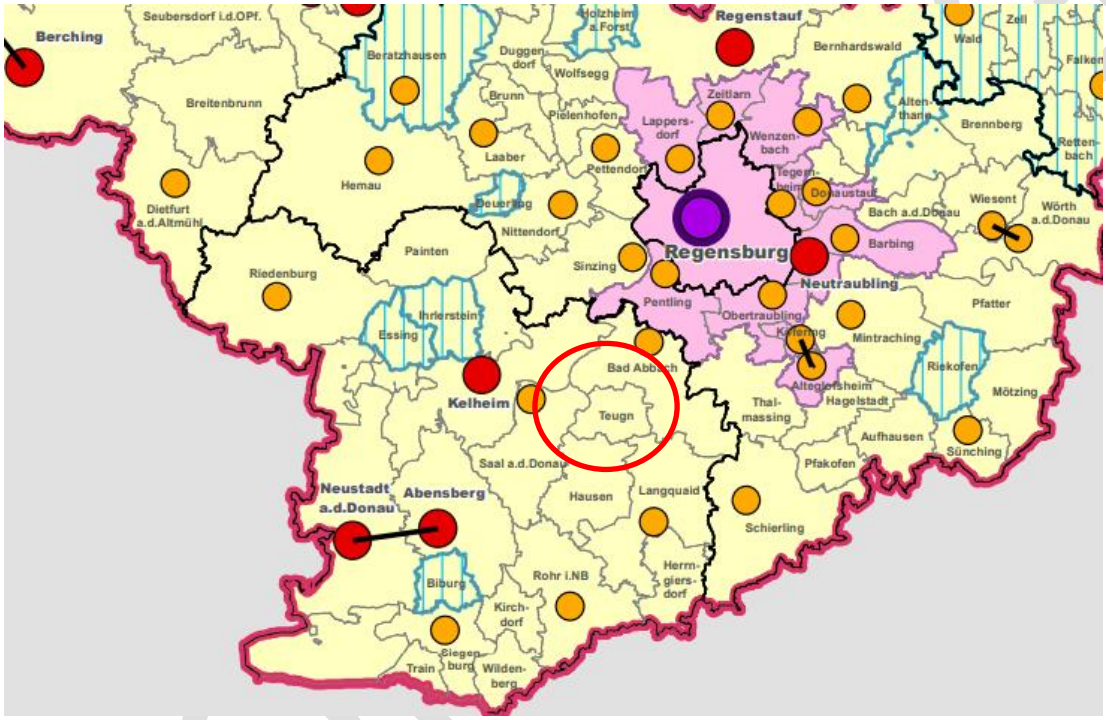

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

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

Karte 2: Siedlung und Versorgung

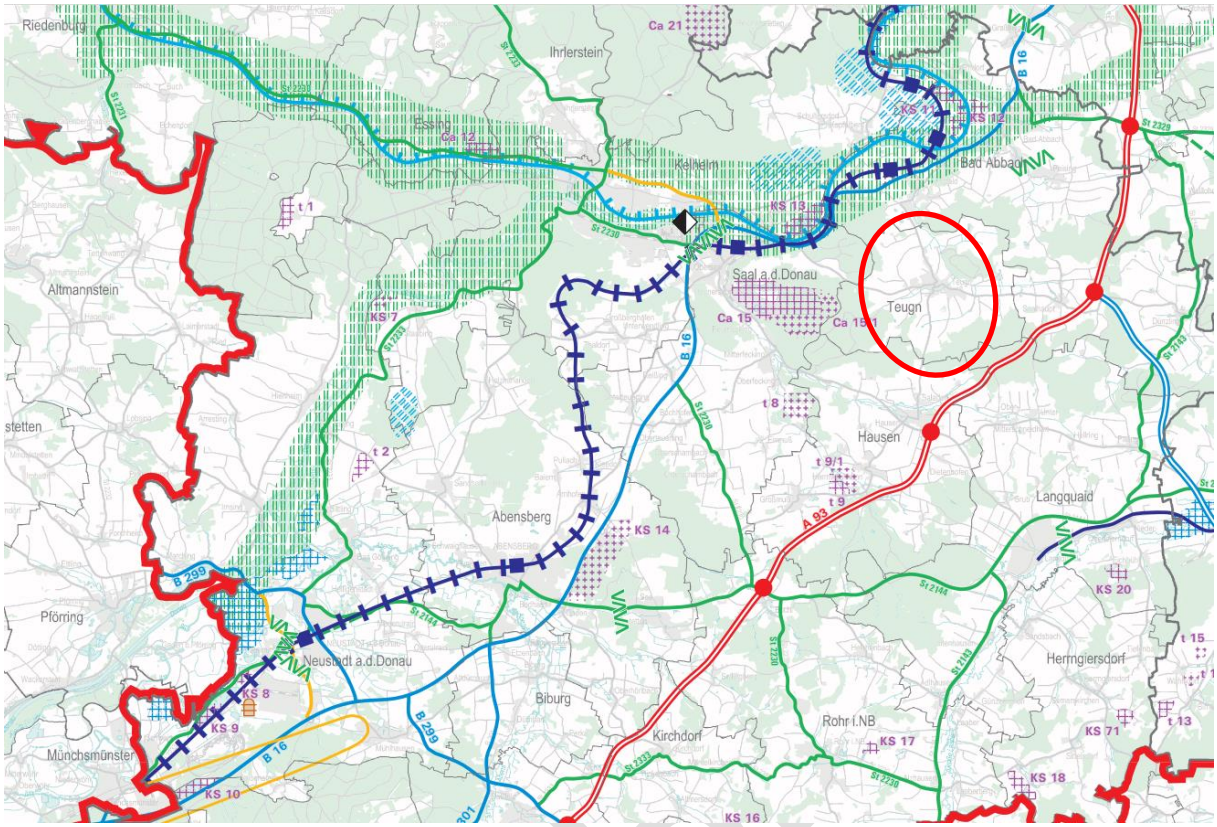

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021)

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

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

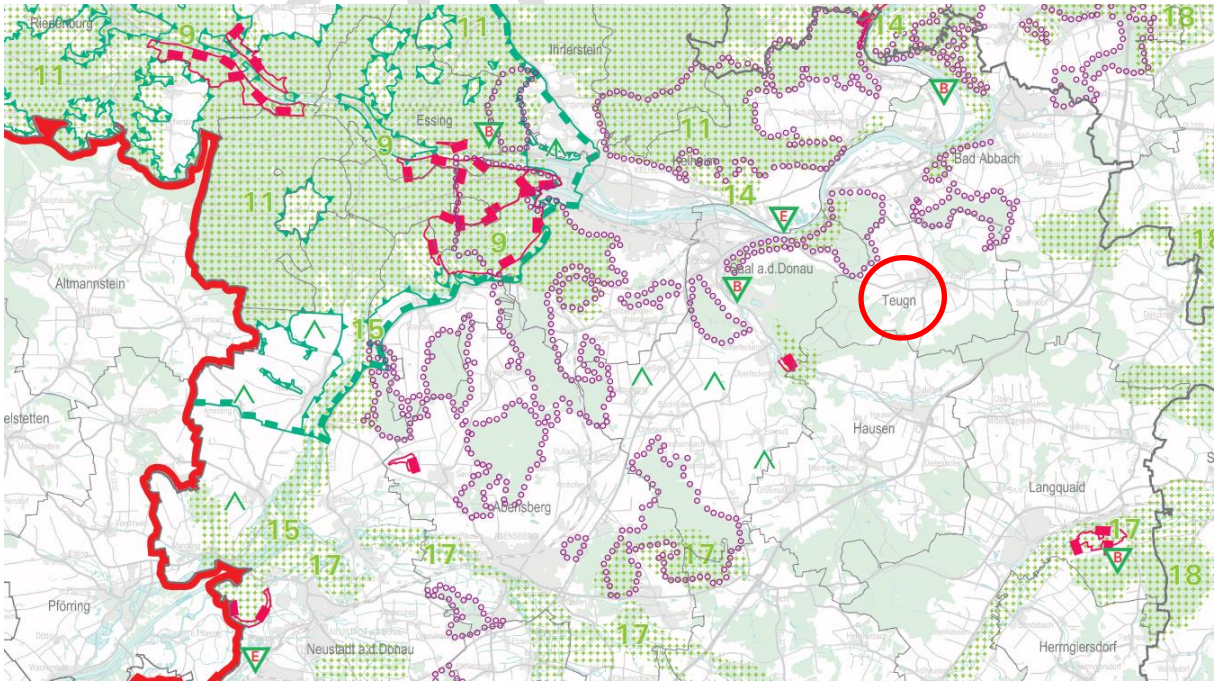

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021)

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. Innerhalb dieses Bereichs ist eine Eingrünung der Randflächen eingetragen. Der größere Teil der Fläche ist jedoch als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche – überwiegend landwirtschaftlich genutzt eingetragen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren ist deshalb erforderlich.

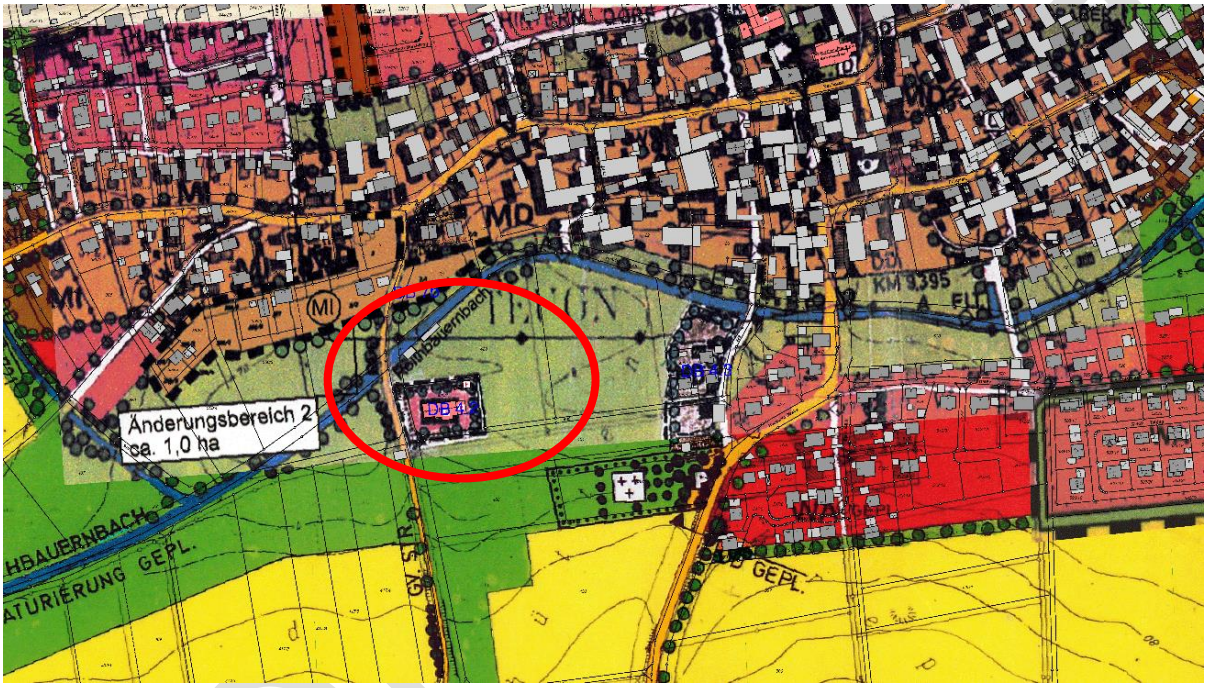

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Teugn, Stand vom 08.04.2022)

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	der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs

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

VORABZUG

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 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf nicht beeinträchtigt.

3.4 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.

Talräume zählen naturschutzfachlich zu den für den Biotopverbund wichtigen Bereichen. Der Bereich ist unter anderem deshalb im Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Teugn als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche" dargestellt. Die Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf halten jedoch einen Abstand von mindestens 15 m zum Taltiefsten ein. Entlang des Baches befinden sich bereits landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Von einer relevanten negativen Beeinflussung des Talraumes muss deshalb nicht ausgegangen werden. Die Kommune wichtet deshalb die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche über den Wunsch nach der Erhaltung der freien Talräume.

VORABZUG

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der Darstellungen

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sieht die 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.

VORABZUG

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

Die bisherige Darstellung der Strukturen zur Eingrünung entlang der Grenzen der Fläche für Gemeinbedarf entfällt, da hier eine Erweiterung der Fläche erfolgt.

Auf die Darstellung einer neuen Ortsrandeingrünung wird verzichtet.

Um die Entwässerung des Bereichs sicherstellen zu können, ist ein Teilbereich für die Rückhaltung von Oberflächenwasser enthalten.

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.

.

VORABZUG

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 Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

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

VORABZUG

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

Die gesamte Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Ein Teilbereich ist hierbei für die Rückhaltung von Wasser vorgesehen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

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	

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.

VORABZUG

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	

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)

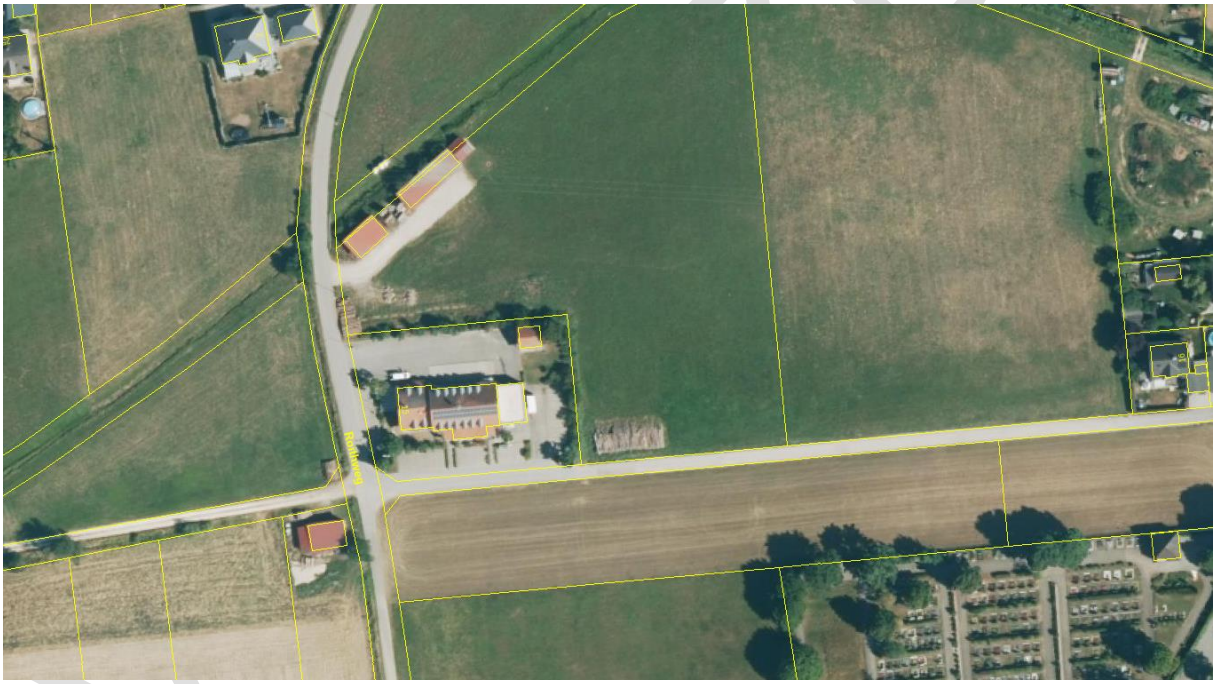

Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

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).

VORABZUG

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 Baugrundeignung Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Versiegelungsgrad Altlasten	geologische Karte Flächennutzungs- und Landschaftsplan Übersichtsbodenkarte Altlastenkataster	Baugrundgutachten

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, Umweltatlas Boden, 2023) Teilweise findet sich

VORABZUG

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.

VORABZUG

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	--	

VORABZUG

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	--	

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 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.

VORABZUG

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 erfolgt keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Auch für die anderen Schutzgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand lässt keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt wären. 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.

VORABZ

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 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 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).

VORABZUG

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.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung von 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.

VORABZUG

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 nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

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 sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

VORABZUG

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

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht 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.

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

VORABZUG

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs 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 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

VORABZUG

in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5.2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Änderung des Flächennutzungsplans bei Umsetzung 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.

5.2.3.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat die Änderung der Darstellung 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 (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) 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.
Der Zustand des bereits bebauten Bereichs der Feuerwehr wird als Eingriffsneutral eingestuft und deshalb nicht weiter betrachtet.
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	geringe 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

VORABZUG

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 des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

5.2.3.2 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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht jedoch noch keine Aussage zur Grundflächenzahl, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

Auf Grund der Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird jedoch von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,5 ausgegangen.

5.2.3.3 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.

VORABZUG

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen jedoch noch keine Aussagen zur Vermeidungsmaßnahmen, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

Auf Grund der Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird jedoch von einem Planungsfaktor von 5% ausgegangen.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Vorhandene Bebauung, eingriffsneutral	2.275 m²	-	-	-
Mesophiles Gebüsch/Hecke B112	245 m²	10 WP	0,5	2.450 WP
Intensivgrünland genutzt G11	2.605 m²	3 WP	0,5	3.908 WP
Intensivgrünland, geplante Ausgleichsfläche, G11	233 m²	3 WP	0	--
Summe:	5.358 m²			6.358 WP
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				6.040 WP

Abbildung 9: 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 jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

VORABZUG

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.

5.2.2.2.4 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, Intensivgrünland, G11, 3 WP ~~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.

ABZUG

	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*

ARZUG

	- 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 10: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

~~Flurnummer~~	~~360, Teilfläche~~
~~Gemarkung~~	~~Teugn~~
~~Besitzverhältnisse~~	~~Gemeinde Teugn~~
~~Genutzte Flächengröße~~	~~550 m²~~
~~derzeitige Nutzung / Bestand~~	~~Landwirtschaftliche Nutzfläche,~~ ~~Grünland feuchter Standorte~~ ~~G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP~~
~~hpnV~~	~~Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald~~
~~Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze~~	~~5.2 Schwäbische und Fränkische Alb~~
~~Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut~~	~~14 Fränkische Alb~~
~~Entwicklungsziel~~	~~Entwicklungsstadien von seggen- und binsenreicher Feuchtwiesen mit charakteristischem Arteninventar~~ ~~G221 mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)~~
~~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~~ ~~Jahre 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.~~ ~~Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,~~ ~~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)~~

ABZUG

~~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~~

ENTWURF

Flurnummer	360, Teilfläche
Gemarkung	Teugn
Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
Genutzte Flächengröße	2.016 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) BNT 221
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	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese, extensiv genutzt BNT G222
Maßnahmen	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 4: 2 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. Optional ist eine Artanreicherung und/oder eine Verlängerung des Zeitraums mit 3x jährlich Mahd erforderlich. Die Entwicklung der Fläche ist vor einer Reduzierung der Mahdhäufigkeit gutachterlich zu bewerten. Dafür ist der Ausgangszustand vor Beginn der Entwicklungspflege zu dokumentieren Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre, 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
	Mit den Maßnahmenanforderungen aus:

VORABZUG

Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	*- 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 11~~10~~: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

VORENTWURF

5.2.2.2.5 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)	G22 1 ~~G11~~	mäßig artenreiche seggen-oder binsenreiche Feucht-	9 WP~~3 WP~~	G222 ~~G221~~	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)~~Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche~~	13* WP~~9 WP~~	1.470 m²~~550 m²~~	3 WP~~6 WP~~	4.410 WP ~~3.300 WP~~

VORABZUG

Intern	G21 1 G11	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP 3 WP	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	233 m²	4 WP 7 WP	932 WP 1.631 WP
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									~~3.300~~ 6.041 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	~~3.300~~ 6.041 WP
Summe Ausgleichsbedarf	~~3.286~~ 6.040 WP
Differenz	~~14~~ 1 WP

Abbildung 12~~11~~: Bewertung des Ausgleichsumfangs

5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

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

VORABZUG

- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

5.2.2.2.7 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 Flächennutzungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Standorte zu betrachten.

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

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 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.

VORABZUG

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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

VORABZUG

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Teugn plant die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bauhof/Feuerwehr Pechhütten in Teugn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5~~1~~3 ha.

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 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

VORABZUG

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 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.

VORABZUG

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). *Umweltatlas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

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.

Teugn, G. (2019). *Vitalitätscheck.* Teugn.

VORABZUG

7. Impressum

Planverfasser:

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

VORABZUG