FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS

im Bereich
Handwerkerhof Teugn West
Kobeläcker

Deckblatt Nr. 12

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Teugn

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Vorentwurf: 08.11.2021

Entwurf: 19.09.2022

Endfassung: 30.01.2023

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis 6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 7
1.1 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Geltungsbereich 8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 9
2.1 Ziele des Bauleitplans 9
2.2 Alternativenprüfung 10
2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans 11
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 12
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 17
3.1.4 Schutzgebiete 18
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 19
3.2 Planverfahren 19
3.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 19
3.4 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 19
3.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 20
3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 20
3.10 Zusammenfassende Erklärung 20
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 20
4.1 Geltungsbereich 20
4.2 Planungsinhalt 21
5. Umweltbericht 22
5.1 Einleitung 22
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 22
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 23
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 23

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 23

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 23

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 24

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 27

5.2.1.4 Schutzgut Wasser 30

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 31

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 31

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 32

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 32

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 33

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 33

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 34

5.2.2.3 Schutzgut Wasser 35

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 36

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 36

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 37

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 37

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 37

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 38

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 38

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 39

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 39

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 39

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 39

5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 39

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 39

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 40

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 40

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser 40

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild 40

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima 40

5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 41

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 42

5.4 Zusätzliche Angaben 42

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 42

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 43

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43

6. Quellenangaben 46

7. Impressum 47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021) 8
Abbildung 2:Ortsplan Teugn 10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte 12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021) 14
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Siedlung und Versorgung 15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung 16
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Bereich westlicher Ortsrand Teugn 17
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 02.07.2021 24
Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 28
Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 22.06.2021 32

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 17.05.2021 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Handwerkerhof Teugn West „Kobeläcker“ beschlossen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

Die Fläche wird als Mischgebiet (MI) nach §7 BauNVO sowie als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da die neuen Baugebietsflächen zukünftig in Bereichen dargestellt werden, die derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ vorgesehen wird, erfolgt die Herausnahme von Gewerbegebietsflächen aus der bisherigen Darstellung unmittelbar nördlich des geplanten Geltungsbereichs, die auch zukünftig nicht für die Verwendung als Gewerbegebiet zur Verfügung stehen. Zusätzlich wird die vorgesehene externe Ausgleichsfläche dargestellt. Hierfür entfallen zukünftig ca. 2.000 m², die bislang als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt waren.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
321 (TF)	Teugn
322 (TF)	Teugn
322/2 (TF)	Teugn
322/3 (TF)	Teugn
324 (TF)	Teugn
360 (TF)	Teugn
371	Teugn
407 (TF)	Teugn

Der Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hat eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021)

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes, um Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Zugleich werden im nördlichen Teilbereich Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Gewerbe dargestellt sind, zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. An dieser Stelle wird von der Kommune keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen. Um dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, wird diese Baufläche deshalb zukünftig nicht mehr im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geführt.

Im Süden werden ergänzend die vorgesehenen Ausgleichsflächen sowie die Flächen für die Rückhaltung neu dargestellt. Hierfür entfällt die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen sowie eines allgemeinen Wohngebiets.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

2.2 Alternativenprüfung

Alternativ zur Ausweisung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen an dieser Stelle wurden durch die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren alternative Standorte betrachtet.

Alternative Flächen wurden jedoch auf Grund von Topographie, Baugrundeignung oder auch hohem Grundwasserstand ausgeschlossen.

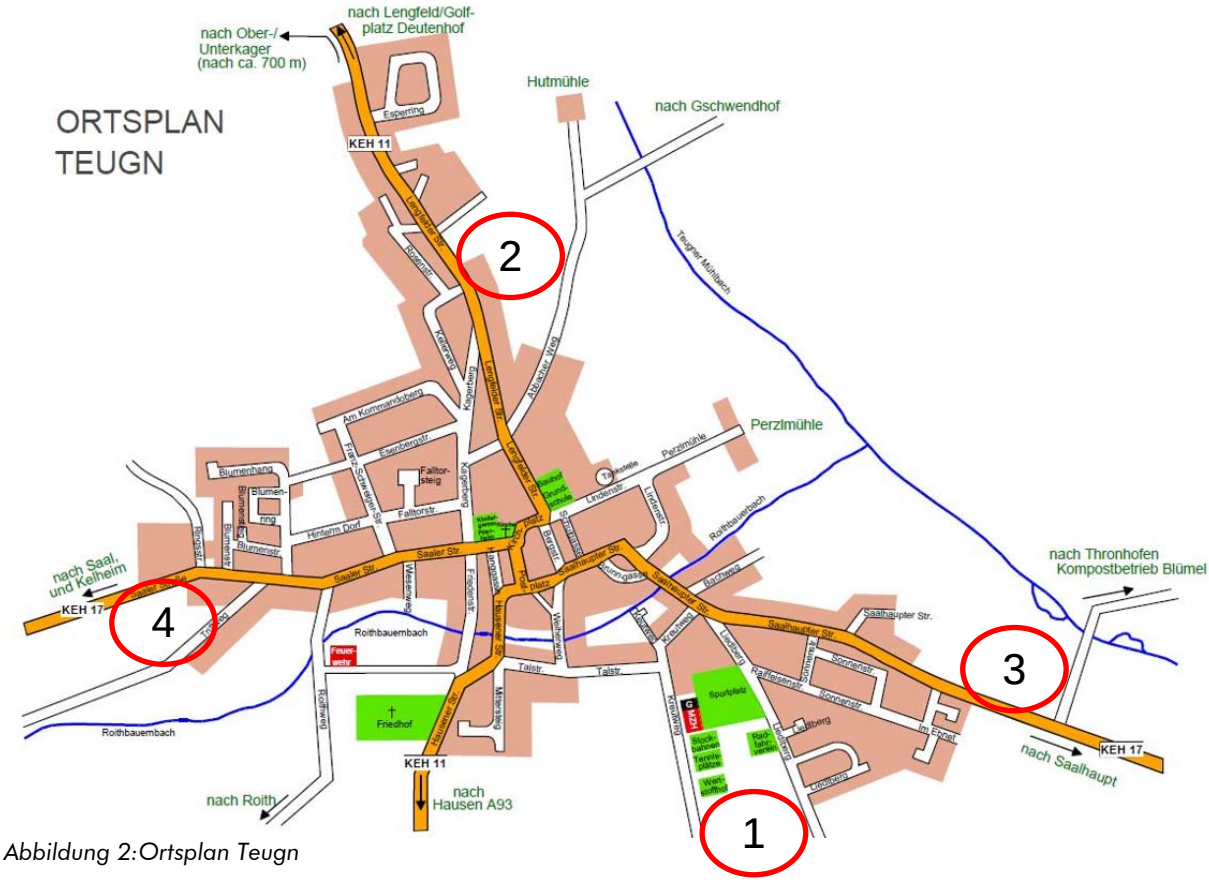

Abbildung 2:Ortsplan Teugn

(1) <u>bei Wertstoffhof</u>

- Zugriff auf Flächen kurz- bis mittelfristig nicht möglich
- Anbindung an überörtliche Straßen nur durch den bebauten Ortsbereich möglich
- Realisierung von Wohnbebauung auf Grund der Nähe zu Tennisplätzen nur bedingt möglich
- mögliche Erweiterungsflächen für die Vergrößerung des Sport- und Freizeitangebots
- möglicherweise Bodendenkmal vorhanden

(2) <u>östlich der Lengfelder Straße</u>

- Zugriff auf Flächen kurz- bis mittelfristig nicht möglich
- Anbindung an überörtliche Straßen nur durch den bebauten Ortsbereich möglich
- möglicherweise Bodendenkmal vorhanden

(3) östlicher Ortseingang, Flnr. 681, Gemarkung Teugn

- Zugriff möglich

- Bodenverhältnisse / Grundwasserstand ermöglichen keine Bebauung unter vertretbarem Aufwand und geringem ökologischen Risiko

(4) westlicher Ortseingang, südlich der Saaler Straße

Die nun gewählte Variante wurde gewählt, da

- der Baugrund prinzipiell geeignet ist
- eine ausreichende Überdeckung zum Grundwasser sichergestellt ist
- an diesem Ortsrand bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind
- durch Anschluss mit einem MI an ein bereits vorhandenes MI bzw. WA die Abstufung der Nutzung gewährleistet werden kann.
- unmittelbarer Anschluss an Kreisstraße möglich, Ortsrandlage ermöglicht Minimierung der Auswirkungen auf die Bürger
- Zugriff auf Flächen kurzfristig möglich (Gemeindebesitz)

Durch eine Reduzierung der Gewerbegebiets- sowie Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die nun vorliegende Planung wird dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen. Eine Flächenbevorratung erfolgt nicht. Durch die Überplanung von Flächen in kommunalem Besitz ist der Zugriff auf die Flächen und Zuführung zur Bebauung sichergestellt.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und Fortschreibung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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 so gering wie möglich 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 soweit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich 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 Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlicher Flächen und anderer Freiräume ist möglichst 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) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

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, Landesentwick, 2021).

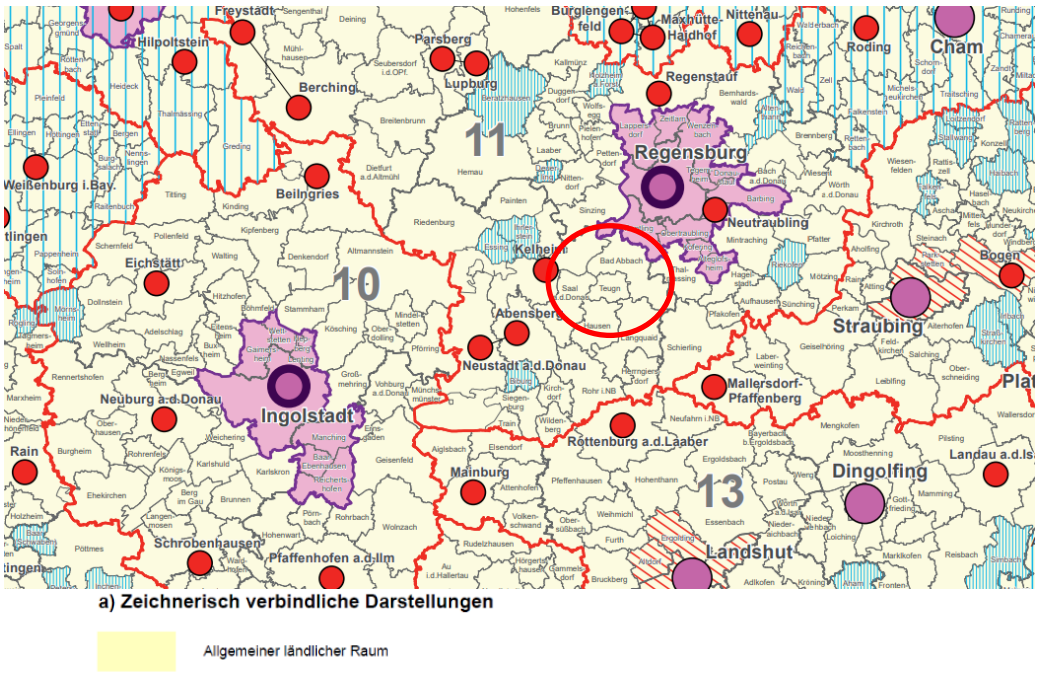

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

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).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten …“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„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).

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

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

Karte 1: Raumstruktur

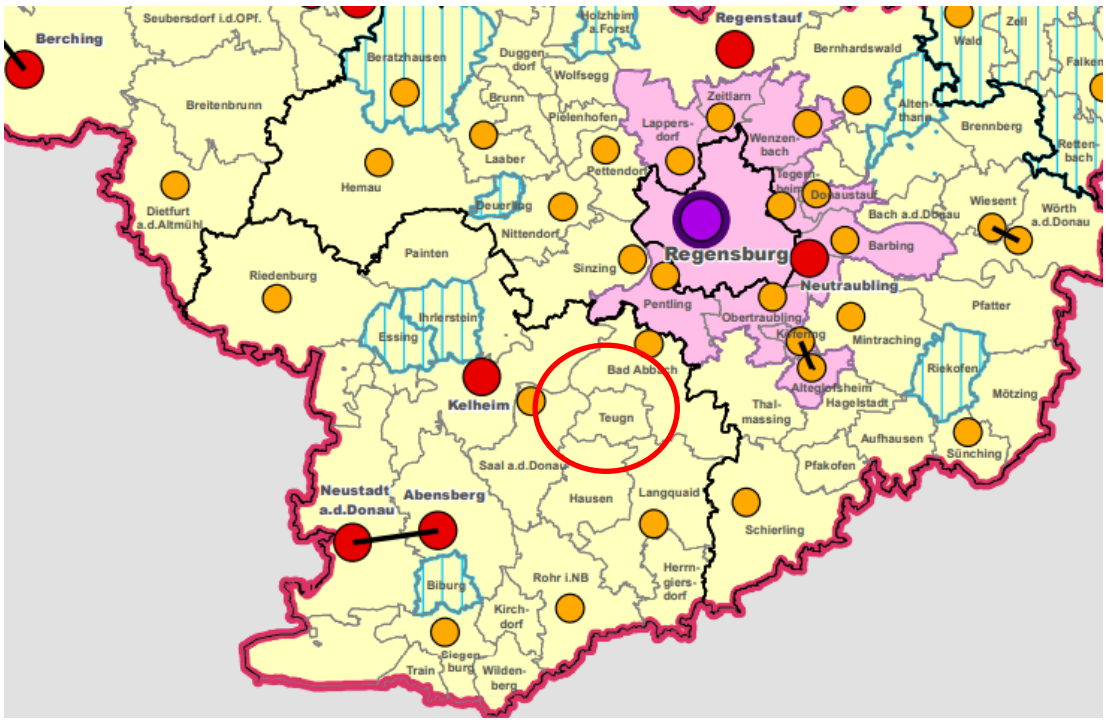

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

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

Karte 2: Siedlung und Versorgung

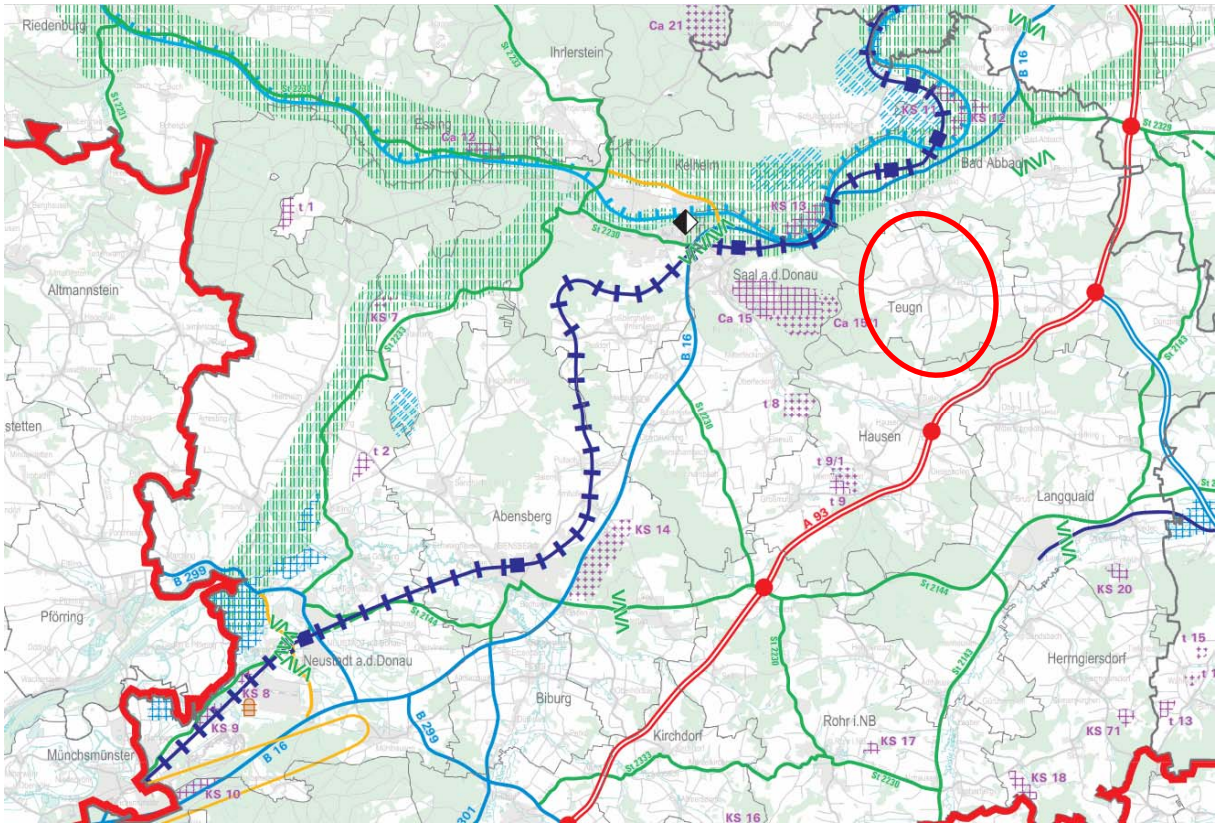

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Siedlung und Versorgung

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

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

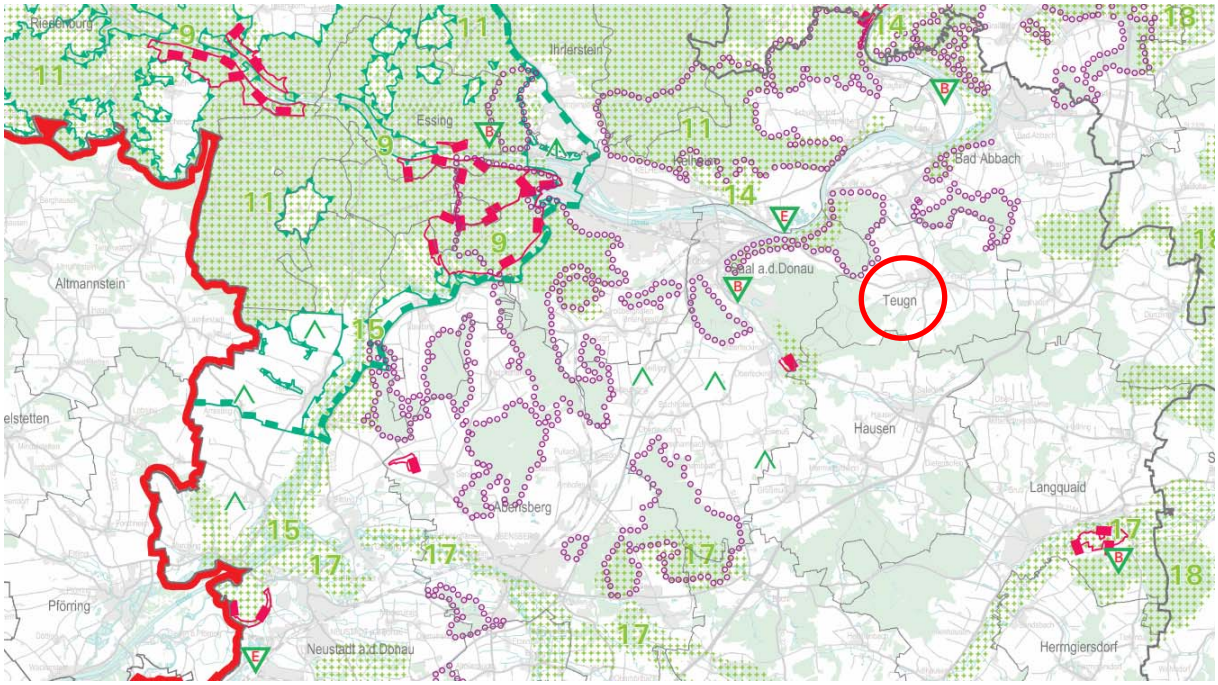

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung

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

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Teugn, Stand vom 18.06.2021) als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach §5 Abs. 9 BauGB dargestellt. Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Der nördliche Teilbereich, der bereits als GE dargestellt ist, wird dagegen zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde beschränkt sich hier im Wachstum von Gewerbeflächen, um dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung zu tragen.

Im Südosten erfolgt die Darstellung von bisherigen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet zukünftig als Ausgleichsfläche, die sich Ideal an die vorgesehenen Grünzüge im Westen des Orts anbindet. Die Gemeinde beschränkt sich hier im Wachstum von Wohnbauflächen. Die Lage der übrigen Ausgleichsflächen im als Grünlandfläche dargestellten Bereich trägt zur Verwirklichung der Zielsetzung des Flächennutzungsplans bei.

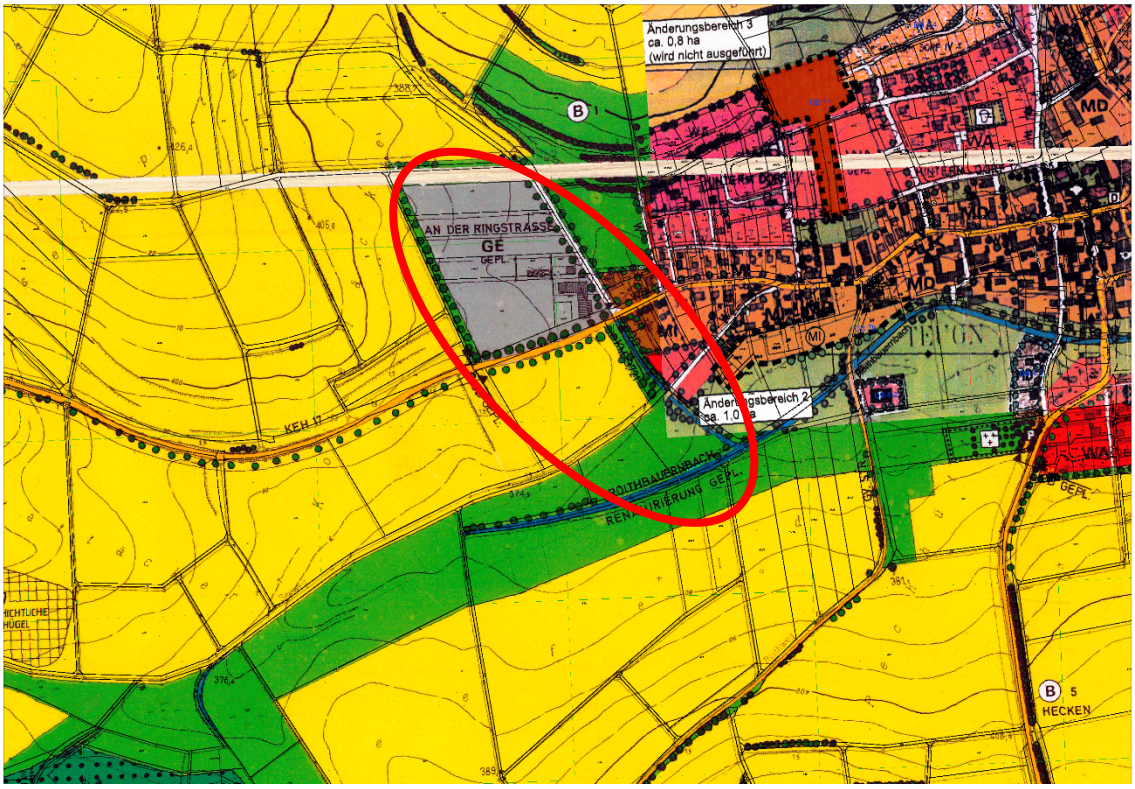

Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Bereich westlicher Ortsrand Teugn

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

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2021)

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 Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

3.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Abstufung der Nutzung ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht gefährdet werden.

3.4 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen … im besiedelten und unbesiedelten Bereich … zu schützen, …; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

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.

3.5 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 soll also 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.

3.10 Zusammenfassende Erklärung

„Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§6a Abs. 1 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 Planungsinhalt

Im Geltungsbereich wird zukünftig ein Bereich zur Nutzung durch Gewerbe sowie als Mischgebiet dargestellt, in dem bisher landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt war. Die Baumreihe entlang der Kreisstraße wird auch in der geänderten Darstellung beibehalten. Darüber hinaus wird ein breiter Grüngürtel in Richtung Kreisstraße sowie entlang des westlichen und südlichen Gebietsrandes vorgesehen, um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Gegenzug wird nördlich der Kreisstraße ein Bereich, der bisher als Gewerbegebiet dargestellt war, zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft zurückgenommen, um den Zielen der Flächensparoffensive Rechnung zu tragen. Die Baumreihe entlang der Kreisstraße verbleibt auch hier wie ursprünglich vorgesehen.

Darüber hinaus werden Ausgleichsflächen in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Diese befinden sich zum Großteil in Bereichen, die auch bisher schon für die Entwicklung von Grünland vorgesehen waren und stellen diese Entwicklung sicher. Im östlichen Bereich entfallen hierfür Flächen, die bislang für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Da für diese Flächen als Einstaubereich für die Errichtung eines Hochwasserschutzes vorgesehen ist, ist die bisher hier vorgesehene Art der Nutzung nicht umsetzbar. Die Darstellung als Ausgleichsfläche reduziert damit den Flächenverbrauch und dient durch die Anbindung an die geplante Grünachse als Frischluftleitbahn sowie Biotopverbund.

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 zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

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 im Einzelnen 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 Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Misch- und Gewerbegebiets liegt im Westen des Ortes Teugn. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die bisher dort dargestellte Baumreihe entlang der Kreisstraße bleibt erhalten. In Richtung Westen und Süden erfolgt zusätzlich die Ausweisung von Ausgleichsflächen zur Einbindung in das Landschaftsbild. Hierfür entfällt teilweise ein Bereich, der bisher für die Wohnbebauung vorgesehen war.

Nördlich der Kreisstraße wird ein Teilbereich, der bisher als Gewerbegebiet vorgesehen war, zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch hier bleibt die bisher dargestellte Baumreihe erhalten. Eingriffspotenzial in die Schutzgüter hat deshalb lediglich der Bereich der Darstellung von Mischgebietsfläche bzw. Gewerbegebietsfläche. Es werden deshalb im Folgenden ausschließlich die Auswirkungen dieser geänderten Darstellung betrachtet.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung.

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 Planungsgebiet befindet sich im westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Teugn. Im Norden grenzt Gewerbe- und Wohnnutzung an, im Osten Wohnbebauung, im Süden und Westen landwirtschaftliche Fläche.

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

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

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	Landschaftsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 082-A „Hochfläche der südlichen Frankenalb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“ angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2021)

Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 02.07.2021

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen

überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

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.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

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).

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt (siehe saP).

Im Planungsraum können rund 23 Vogelarten auftreten. Davon wurden elf als Nahrungsgäste eingestuft, die vom Ortsrand und teilweise auch aus den etwas weiter entfernten Waldflächen hin und wieder die Ackerflächen anfliegen.

Bei sieben Brutvogelarten handelt es sich um Gehölz bewohnende Arten wie Amsel, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Neuntöter, Zilpzalp und Zaunkönig. Auf einigen Äckern im Umfeld bzw. stillgelegten Flächen brüten Bach- und Wiesenschafstelze.

An den Gräben kommt in größerer Zahl der Sumpfrohrsänger vor. Es wurde sogar einmal ein Feldschwirl festgestellt. Letztlich ist noch die Dorngrasmücke zu erwähnen, die sowohl an den Randzonen der Gräben, auf der kleinen Brache als auch an einigen größeren Böschungen mit kleinen Gehölzen brütet

Im Geltungsbereich mit 2,8 Hektar Größe wurden – bis auf die Randzonen mit Gehölzen und kleinen Brachen - keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten festgestellt. Die Feldlerche ist nördlich und südlich des Planungsgebiets vertreten.

Artenschutzrechtliche Schlussfolgerung für die Vögel:

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Gutachterliches Fazit der sP

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ und seinem nahen Umfeld wurden einige europäische Vogelarten nachgewiesen, die dort als Nahrungsgäste und Brutvögel auftreten oder potenziell auftreten können und zu den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten gehören.

Für diese europäischen Vogelarten, die im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktion der (potenziell) betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Reptilien und europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und –eigenschaften	geologische Karte	Baugrundgutachten
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Landschaftsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
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, 2021).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2021)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort quartäre Sedimente an. Diese liegen als Lößlehm in Form eines feinsandigen und toniges Schluffes vor. Weiterhin stehen polygenetische Talfüllungen in Form von Lehm oder Sand an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2021). Der Boden wird als Braunerde mit Schluff bis Schluffton angesprochen. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltaltas Boden, 2021)

Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

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 erkennen. 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.

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltatlas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 01.07.2021 zurückgegriffen.

Bodenfunktionen lt. UmweltAtlas Boden:

Funktion	Wert	Redaktionsstand
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Keine Angaben abrufbar	
Wasserretentionsvermögen	Keine Angaben abrufbar	
Schwermetallrückhalt	Aluminium: 4 Blei: 5 Cadmium: 3 Chrom: 5 Cobalt: 5 Eisen: 5 Kupfer: 5 Mangan: 5 Nickel: 5 Quecksilber: Zink:5	
Säurepuffervermögen	Keine Angaben abrufbar	
Natürliche Ertragsfähigkeit	Keine Angaben abrufbar	

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
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Landschaftsplan Baugrunduntersuchung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet, der Süden grenzt jedoch an einen wassersensiblen Bereich. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Grundwasserverhältnisse:

Der Flurabstand beträgt mehr als 1,75 m (s. Baugrunduntersuchung). „Das dort angetroffene Grundwasser ist keinem zusammenhängendem Grundwasserkörper zuzuordnen. Es handelt sich um Stauwasser, welches regional bzw. lokal begrenzt auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden ist. Dabei ist nicht auszuschließen, dass dieses nur zeitweise, z.B. nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen, vorhanden ist.

Dies bedeutet auch, dass sich im Untersuchungsgebiet auf gering durchlässigen Schichten zeitweise lokal begrenztes Stauwasser bilden kann, auch an bisher nicht erkundeten Stellen.

Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern (HK100) stellen die Festgesteine am Untersuchungsstandort einen Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit dar. Das Grundwasser liegt demnach bei 350 bis 355 m ü. NHN und damit deutlich unter der Geländeoberkante.“ (eigenschenk, 2021)

Der Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand“ und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003) anzuordnen

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

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.

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die Kreisstraße KEH 16 anzunehmen.

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.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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 Ackerflächen sowie der Ortsrand von Teugn, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Norden und die bestehende Kreisstraße ist die Naturnähe des Gebietes bereits deutlich herabgesetzt.

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.	Denkmalatlas Bayern	

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 22.06.2021 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 22.06.2021

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 Acker 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.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Darstellung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

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 Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

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. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Da gleichzeitig eine Fläche im unmittelbaren Umfeld zukünftig nicht mehr als Gewerbegebietsfläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wird, ist der zu erwartende Eingriff deutlich reduziert zu betrachten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung werden die Eingriffe verringert.

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- und Minimierungsmaßnahme 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.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen 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.

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt 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).

Da gleichzeitig eine Fläche im unmittelbaren Umfeld zukünftig nicht mehr als Gewerbegebietsfläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wird, ist der zu erwartende Eingriff deutlich reduziert zu betrachten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. 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 mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung 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. Da gleichzeitig eine Fläche im unmittelbaren Umfeld zukünftig nicht mehr als Gewerbegebietsfläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ein allgemeines Wohngebiet als Ausgleichsfläche dargestellt wird, ist der zu erwartende Eingriff deutlich reduziert zu betrachten.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar am Eingriffsort reduziert die Auswirkungen.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen UmweltAuswirkungen 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

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

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. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Da gleichzeitig eine Fläche im unmittelbaren Umfeld zukünftig nicht mehr als Gewerbegebietsfläche sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Flächen für ein allgemeines Wohngebiet als Ausgleichsfläche dargestellt wird, ist der zu erwartende Eingriff deutlich reduziert zu betrachten.

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 gering 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 Gut 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 relativ geringen Dimensionen des geplanten Misch- und Gewerbegebietes im Anschluss an bestehende 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. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

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 die Bauleitplanung 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 aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbe- und Mischgebieten. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt.

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 des Geltungsbereichs gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker 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. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe sowie die Herausnahme von anderen Flächen, die bisher zur Bebauung vorgesehen waren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering 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 der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft und als Fläche für Gewerbe/Wohnbebauung dargestellt. Entlang der Kreisstraße ist die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.

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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 die Betriebsphase.

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.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt.

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 einzelnstehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung der Flächen wird ein überdurchschnittliches Aufheizen der Flächen vermieden.

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 - Ergänzte Fassung‘, 2003 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Für den Bereich, in dem die bisherige Darstellung eines GE entfällt und dafür zukünftig landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Lediglich für den Bereich des geplanten Mischgebiets und Gewerbegebiets wird die Pflicht zum Ausgleich bestehen.

MI / GE, Handwerkerhof Teugn	
Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet, Mischgebiet, interne Ausgleichsfläche
Größe in ha	2,8 ha (Geltungsbereich Eingriffsfläche)
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,8 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert)
Begründung:	Ackerland
erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,3-0,6)
erwarteter Kompensationsbedarf:	1,4 ha
empfohlenes Kompensationsmodell:	Flächen innerhalb des Baugebietes
Empfehlung für die Kompensation:	Aufwertung Landschaftsbild, Schaffung von Regenerationsbereichen für den Boden, Ersatzbiotope für Flora und Fauna

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind alternative Entwicklungsräume für Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete zu untersuchen.

Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.

Der Vorteil dieser Lage liegt im Anschluss an die vorhandene Bebauung, die bereits durch Gewerbe- und Mischgebietsnutzung geprägt ist. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung gegeben, die Erschließung durch die angrenzende Kreisstraße sichergestellt. Die Lage an der Kreisstraße führt durch leichte Anfahrbarkeit sowie der Sichtbarkeit zu einem begünstigten Standort für Gewerbebetriebe.

Um der Flächensparoffensive zu entsprechen, wird zeitgleich ein Teil der als Gewerbegebiet dargestellte Fläche nördlich der Kreisstraße zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche steht auch langfristig nicht für die Bebauung zur Verfügung, weshalb sich die Gemeinde hier zukünftig in der weiteren Entwicklung einschränken wird.

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 der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert 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.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 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. Entsprechend der vorliegenden Planung sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kobeläcker“ in Teugn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Für diesen Bereich wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan fortgeschrieben. Darüber hinaus werden bisher für die Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehene Flächen zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie die notwendigen Ausgleichsflächen in die Darstellung übernommen. Der Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beträgt damit ca. 5,6 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe sichergestellt und damit auch eine langfristige Perspektive für diese geschaffen.

Zur Einhaltung der Zielsetzung der Flächensparoffensive wird zeitgleich nördlich der Kreisstraße ein Teilbereich, der bisher als Gewerbegebiet dargestellt ist, zukünftig als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus wird ein Bereich im Südosten, der bisher als Fläche für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen war, zukünftig als Ausgleichsfläche dargestellt.

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 „Boden/Fläche“ und „Landschaftsbild“.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	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

6. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (06. 07 2021). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (06. 07 2021). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung. (2003). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (06. 07 2021). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. 07 2021). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. 07 2021). *Umweltaltas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. Juli 2021). *UmweltAtlas Geologie.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395 abgerufen

eigenschenk, i. (2021). *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 18.06.2021). Flächennutzungsplan der Gemeinde Teugn.

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

7. Impressum

Planverfasser:

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