

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Teugn

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Vorentwurf: 08.11.2021

Entwurf: 19.09.2022

Geänderter Entwurf: 30.01.2023

Endfassung: 20.03.2023



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Aufstellungsbeschluss	8
1.3 Geltungsbereich	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	10
2.1 Ziele des Bauleitplans	10
2.2 Alternativenprüfung	11
2.3 Bedarfsnachweis	11
2.3.1 Wohnbebauung	12
2.3.2 Gewerbeflächen	13
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	14
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	14
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)	15
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans	18
3.1.4 Schutzgebiete	18
3.1.5 Arten- und Biotopschutz	19
3.2 Planverfahren	20
3.3 Erschließung	20
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung	20
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	20
3.3.3 Wasserversorgung	20
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	21
3.3.5 Abfallentsorgung	21
3.3.6 Telekommunikation	21
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	22
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	23

3.8 Befreiungen	23
3.9 Land- und Forstwirtschaft.....	23
3.10 Zusammenfassende Erklärung	23
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	23
4.1 Geltungsbereich	23
4.2 Art der baulichen Nutzung	23
4.3 Maß der baulichen Nutzung	24
4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise.....	24
4.5 Baugestaltung Hauptgebäude.....	24
4.6 Garagen und Nebenanlagen	25
4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen	25
4.8 Verkehrsflächen.....	25
4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände.....	26
4.10 Grünordnung	26
4.11 Einfriedungen	26
4.12 Gestaltung des Geländes	27
4.13 Entwässerung.....	27
4.14 Immissionsschutz	27
4.15 Werbeanlagen	27
4.16 Artenschutz.....	28
4.17 Löschwasser.....	28
4.18 Grundwasser- und Bodenschutz	28
4.19 städtebauliches Konzept	28
4.20 grünordnerisches Konzept	29
5. Umweltbericht.....	31
5.1 Einleitung.....	31
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	31
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	32
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	32
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	32
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	32
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	36

5.2.1.4 Schutzgut Wasser	39
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	40
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	40
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	42
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	43
5.2.2.3 Schutzgut Wasser	44
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	45
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	46
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	46
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	46
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	47
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	48
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	48
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	48
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	48
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	48
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	49
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	49
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	49
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	50
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser	50
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	51
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima	51
5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	51
5.2.2.2.1 Bestandsaufnahme	51

5.2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs	52
5.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	52
5.2.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen	57
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	60
5.4 Zusätzliche Angaben	60
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	60
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	61
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	63
6. Quellenangaben	66
7. Impressum	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021).....	9
Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten.....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte	14
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)	16
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg , Zielkarte Siedlung und Versorgung.....	17
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung.....	17
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Bereich westlicher Ortsrand Teugn	18
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 02.07.2021	33
Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000.....	37
Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 22.06.2021	41
Abbildung 11: Ausschnitt Leitfaden- Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren	56

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 Bundes-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 (siehe Verfahrensvermerke im Planteil).

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

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
371	Teugn

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Kreisstraße „Saaler Straße“ Flurnummer 324, Gemarkung Teugn
- im Süden: durch den Triftweg, Flurnummer 361, Gemarkung Teugn
- im Osten: durch die landwirtschaftliche Fläche Flurnummer 370, Gemarkung Teugn (westliche Grundstücksgrenze)
- im Westen: durch die landwirtschaftliche Fläche Flurnummer 372, Gemarkung Teugn (östliche Grundstücksgrenze)

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 2,8 ha. In diesem Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 3.360 m² enthalten. Zusätzlich wird ein Ausgleichsbebauungsplan für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 9.043 m² von Flurnummer 360 und 407, Gemarkung Teugn im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich ausgewiesen.

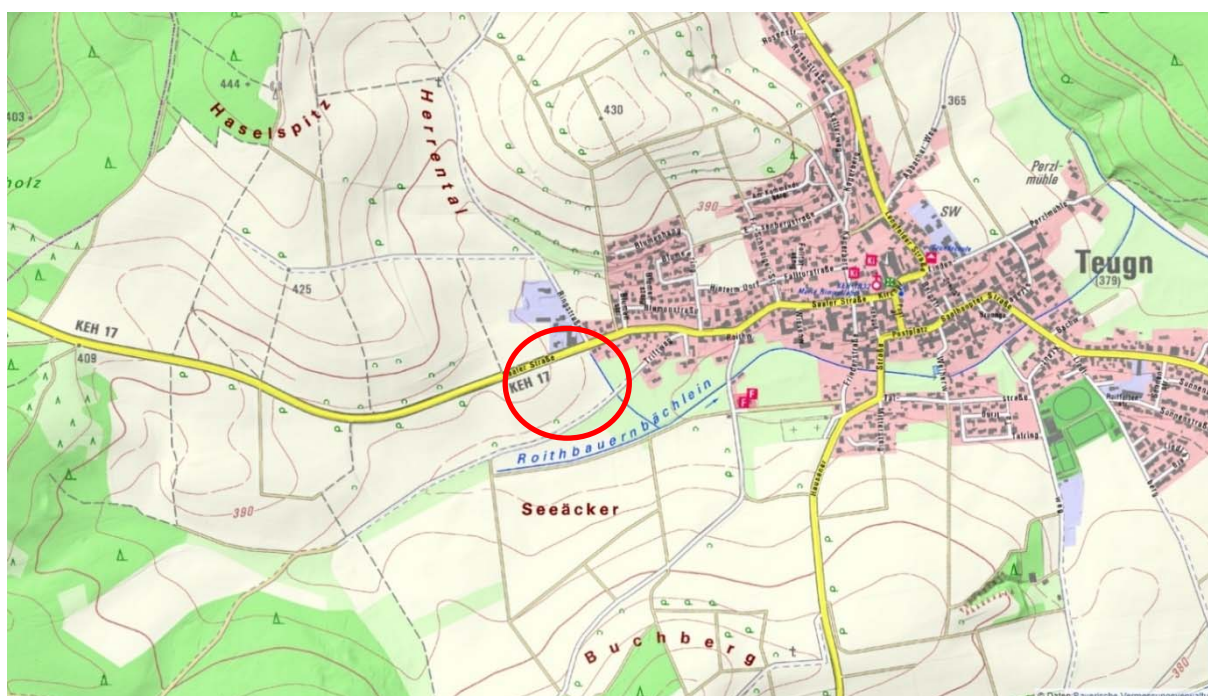


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2021)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 370-380 m ü. NN. und fällt von Nord nach Süd gleichmäßig flach ab (Hangneigung zwischen 0 und 5°).

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.

Ortsansässige Firmen erkundigen sich immer wieder nach freien Flächen im Gemeindegebiet, um sich weiterentwickeln zu können. Ziel der Planung ist die Erhaltung der örtlichen Betriebe und die Sicherung und Entwicklung der lokalen Arbeitsplätze. Mit der Planung soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. §1 Abs. 6 Nr. 8a Buchst. A BauGB Rechnung getragen werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 12 geändert.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde Teugn.

2.2 Alternativenprüfung

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

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Gewerbebetriebe finden keine Ansiedlungsfläche und müssen ihren Betrieb einstellen oder können ihren Betrieb nicht eröffnen bzw. erweitern. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

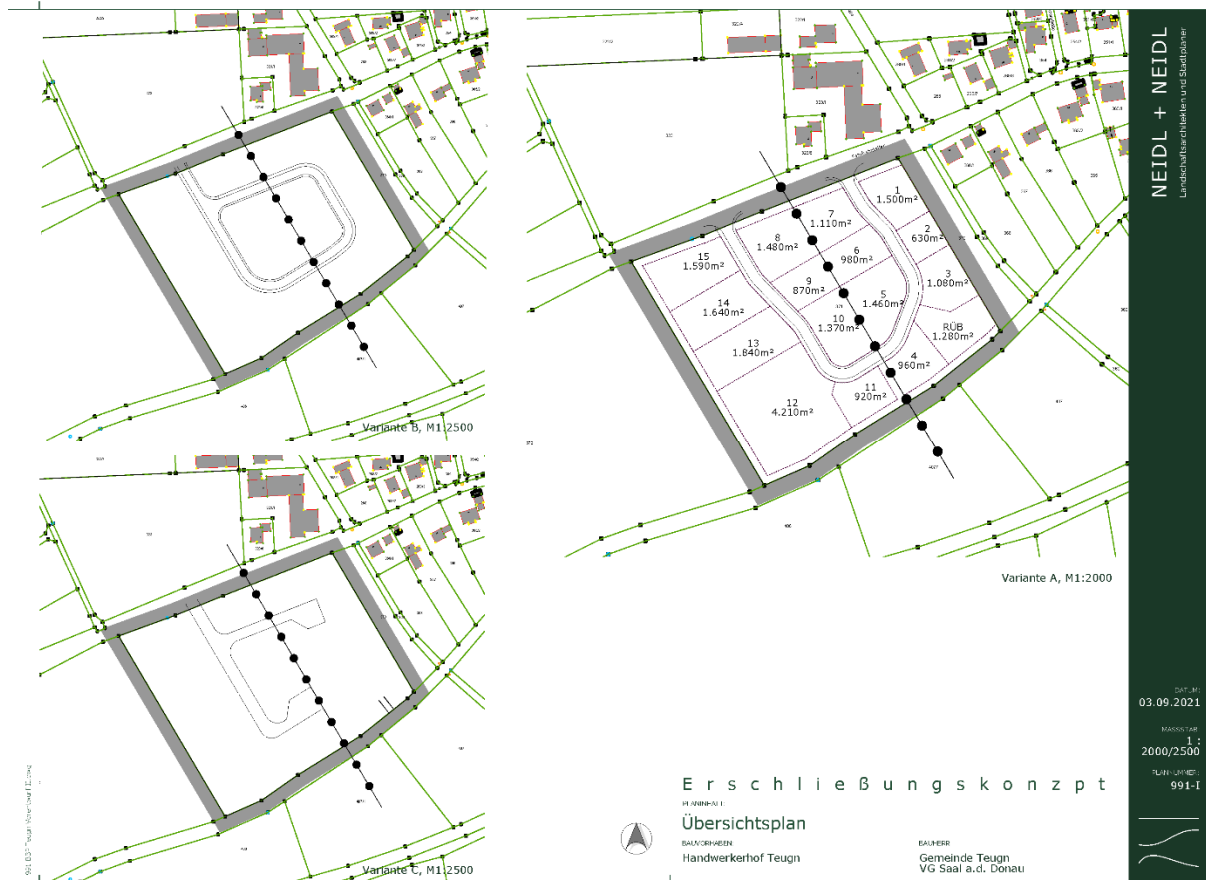


Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten

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 den nun aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan. Zwischenzeitlich wurde durch die Gemeinde Teugn der Bebauungsplan „Hinterm Dorf V“ mit 31 Wohneinheiten aufgestellt, jedoch ist die Vermarktung der Parzellen noch nicht abgeschlossen und damit auch noch keine Bebauung erfolgt.

2.3.1 Wohnbebauung

Demographische Entwicklung:

Mit Stand vom 15.10.2020 wohnten in der Gemeinde Teugn insgesamt 1773 Personen (Hauptwohnsitz). Die Einwohnerzahl im Gemeindebereich ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich, wenn auch leicht, gestiegen. Auf Basis der positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum 2010 bis 2020 (+10,8% Personen) sowie der weiterhin positiven Bevölkerungsvorausberechnung erscheint die Annahme einer weiteren Bevölkerungszunahme um 104 Personen bis 2026 plausibel.

Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010-2020 (Gemeinde Teugn)	
2010	ca. 1.600 Einwohner
2015	ca. 1.650 Einwohner
2020 (Ausgangswert)	Ca. 1773 Einwohner

Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat 2021-2026	
2021	ca. 1.720 Einwohner
2026	ca. 1.740 Einwohner

Die Erwartung zur Bevölkerungsstatistik im Demographiespiegel Bayern wurde damit in der Realität bereits deutlich übertroffen.

Altersstruktur:

Die Bevölkerungsveränderung lt. Demographiespiegel wird sich bei den unterschiedlichen Altersgruppen im Betrachtungszeitraum 2021-2026 wie folgt verteilen:

Insgesamt:	+1,2 %
Unter 18-jährige:	-2,9 %
18- bis unter 65-jährige:	-2,8%
65-jährige oder Ältere:	+16,7 %

Der größte Zuwachs wird dementsprechend gerade in der älteren Personengruppe erwartet.

2.3.1 Bedarfsermittlung

Entsprechend der Wohnbaulandbedarfsberechnung des Vitalitätschecks wird bis zum Jahr 2034 ein Gesamtbedarf von 111 Wohneinheiten erwartet.

Dem gegenüber steht ein Potenzial an leerstehenden Wohngebäuden von 39 Einheiten sowie 47 klassische Baulücken. Im Rahmen einer Eigentümerbefragung wurden die Verfügbarkeiten erhoben. Bei einer Rücklaufquote von ca. 30% zeigten sich lediglich drei Eigentümer verkaufs- bzw. tauschbereit, von einem weiteren Eigentümer wurde zumindest

Beratungsbedarf signalisiert. Von einer kurzfristigen Bereitstellung der für die weitere Entwicklung notwendigen Flächen kann deshalb nicht ausgegangen werden.

Durch den zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplan „Hinterm Dorf V“ wurden 31 demnächst verfügbare Parzellen geschaffen. Bei einer Bebauung mit im Mittel 1,5 Wohneinheiten für diesen Bereich (gesamt 46 WE) verbleibt ein Bedarf von mindestens 60 Wohneinheiten, der bis zum Jahr 2034 gedeckt werden muss.

Die durch die Gemeinde Teugn geführte Liste zu Bauplatzbewerbern führt derzeit ca. 175 Anfragen. Auch dies spricht für den tatsächlich vorhandenen großen Baudruck.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kobeläcker“ sieht die Ausweisung eines Teilbereichs als Mischgebiet (MI) mit 8 Parzellen vor. Die Nutzung der Parzellen ist mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet ist deshalb bei einer durchschnittlichen Nutzung mit 1,5 Wohneinheiten für 50% der Parzellen mit der Schaffung von Baumöglichkeiten für 6 Wohneinheiten auszugehen.

In der Gesamtbetrachtung wird deutlich, dass die Gemeinde Teugn einen Großteil ihres Baulandbedarfs theoretisch aus dem derzeitigen Bestand decken könnte. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist auch trotz entsprechender Bemühungen der Gemeinde die Verfügbarkeit dieser Flächen nicht gegeben.

Die Ausweisung des Teilbereichs Mischgebiet im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kobeläcker“ ist deshalb nachvollziehbar.

2.3.2 Gewerbeflächen

Wirtschaftsdaten:

Die Gemeinde Teugn verfügt über eine stetig steigende Anzahl von Beschäftigten.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am Arbeitsort stieg von 195 im Jahr 2014 auf 259 im Jahr 2019 und auch die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg von 725 im Jahr 2014 auf 808 im Jahr 2019.

Die Zahl der Arbeitslosen sinkt seit einem Anstieg bis 2015 kontinuierlich ab und stagniert seit 2018.

Die Gemeinde Teugn ist bereits seit längerer Zeit bestrebt, Bauflächen gerade für bereits ortsansässige Betriebe auszuweisen und führt deshalb eine Liste mit konkreten Anfragen der betreffenden Betriebe.

Entsprechend dieser suchen derzeit 25 bereits im Ort oder in der unmittelbaren Umgebung ansässigen Betriebe und auch potenziell Gewerbetreibende Flächen für Erweiterungen bzw. auch Neubegründung. Alle diese Bauwünsche sollen in einem Zeithorizont von 2-5 Jahren umgesetzt werden. Entsprechend der Selbst-einschätzung der Betriebe besteht ein Flächenbedarf von ca. 4,6 ha. Da diese Betriebe bzw. Bauwerber bereits im Ort ansässig sind, ist auch von einem konkreten Umsetzungsinteresse innerhalb der Heimatgemeinde auszugehen.

Detaillierte Auskunft über diese Liste kann über die Gemeinde Teugn erhalten werden.

Demgegenüber stehen aktuell keine geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht nördlich des nun beplanten Geltungsbereichs zwar eine Fläche mit 4,5 ha als Gewerbegebiet vor, von der aktuell nur ca. 0,8 ha baulich genutzt sind. Von den Flächeneigentümern wurde jedoch signalisiert, dass diese teilweise nicht zur Bebauung mit Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen. Deshalb wird im Parallelverfahren hier auch ein Teilbereich zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Ausweisung des Teilbereichs Gewerbegebiet mit ca. 1,5 ha sowie 8 Parzellen (ca. 1 ha) im Mischgebiet ist deshalb nachvollziehbar.

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).

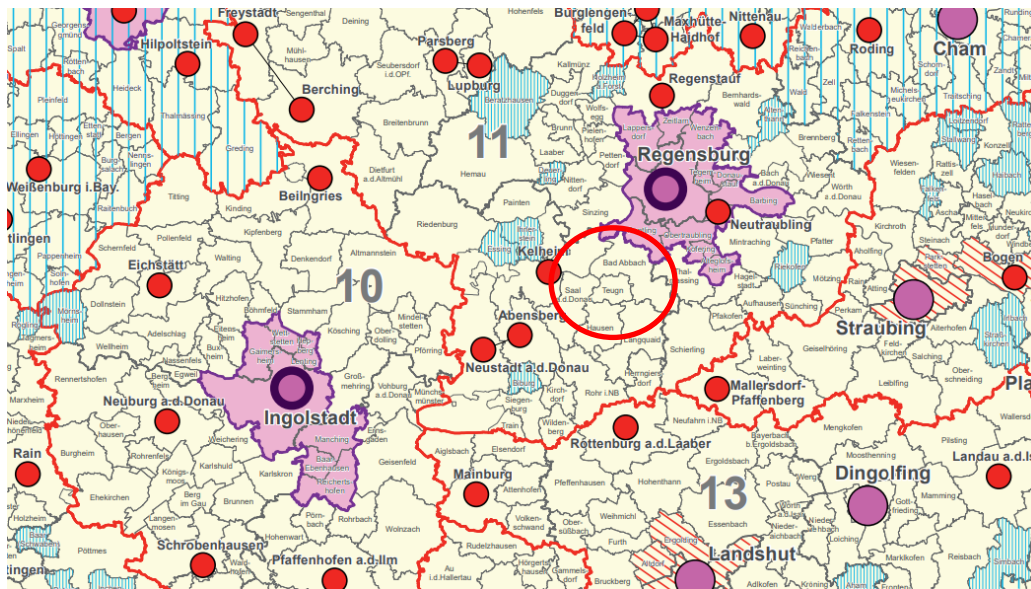


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen 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

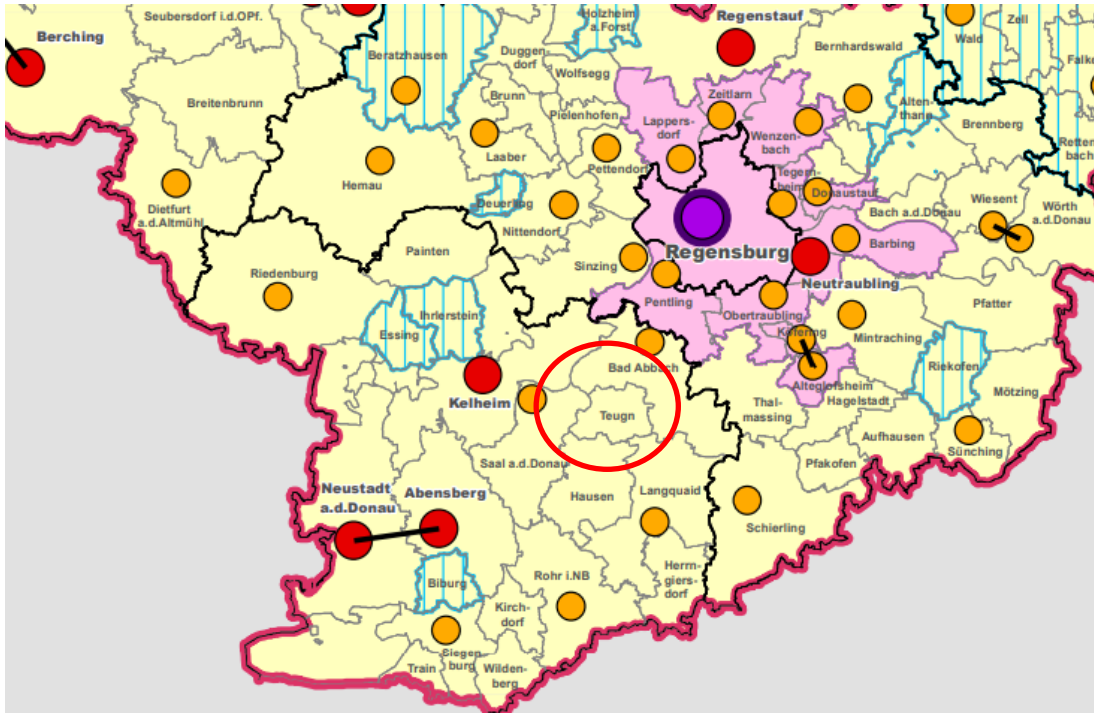


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

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

Karte 2: Siedlung und Versorgung

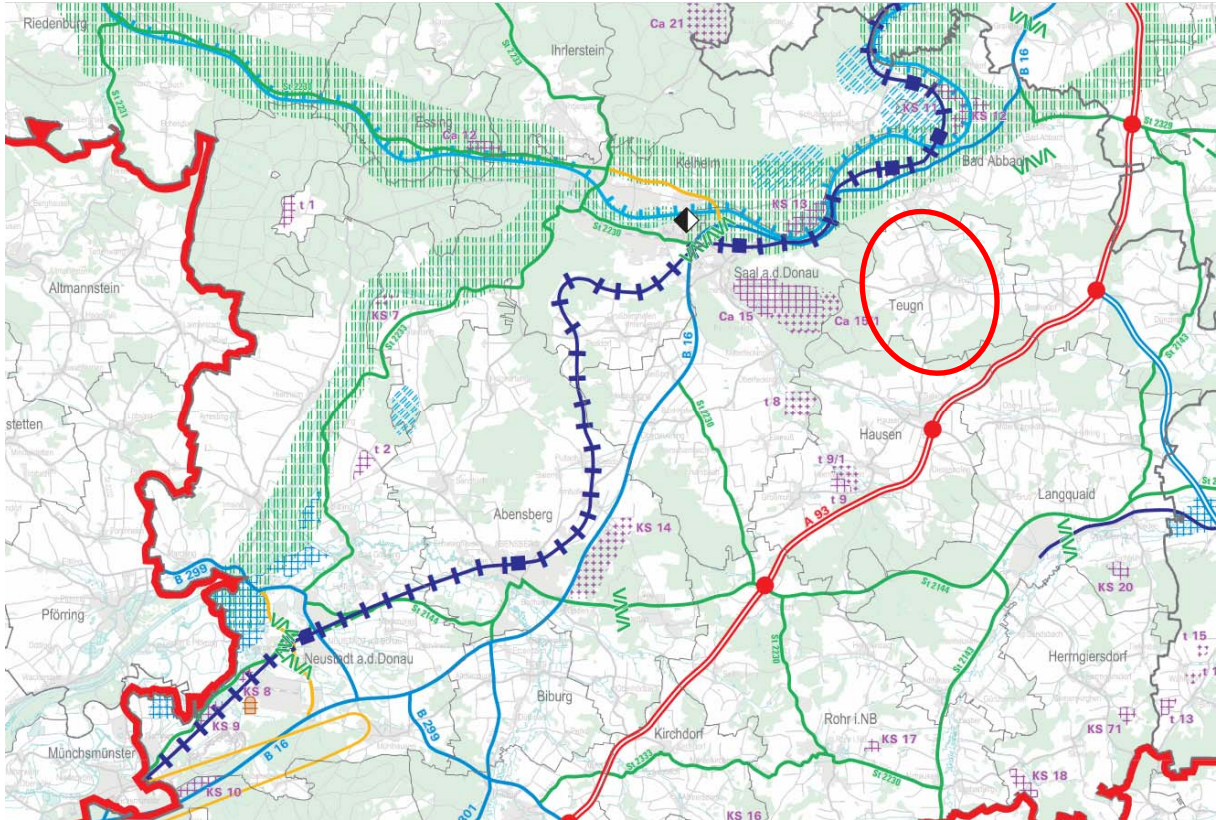


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Siedlung und Versorgung

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

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

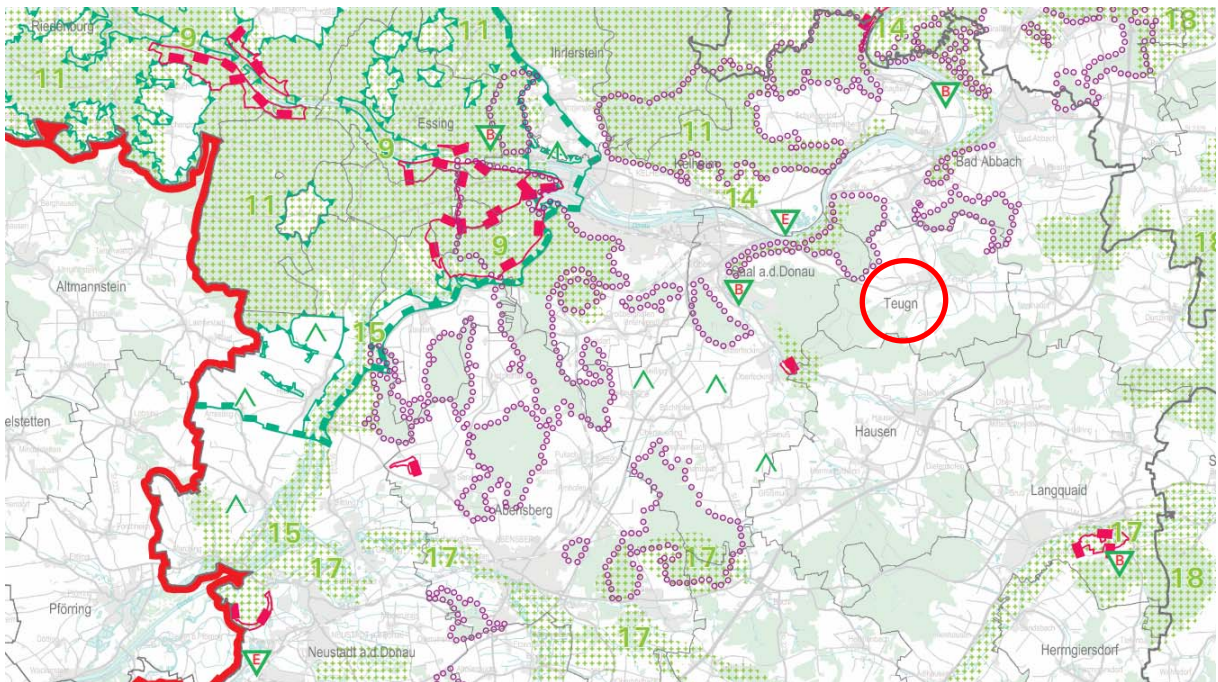


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung

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.

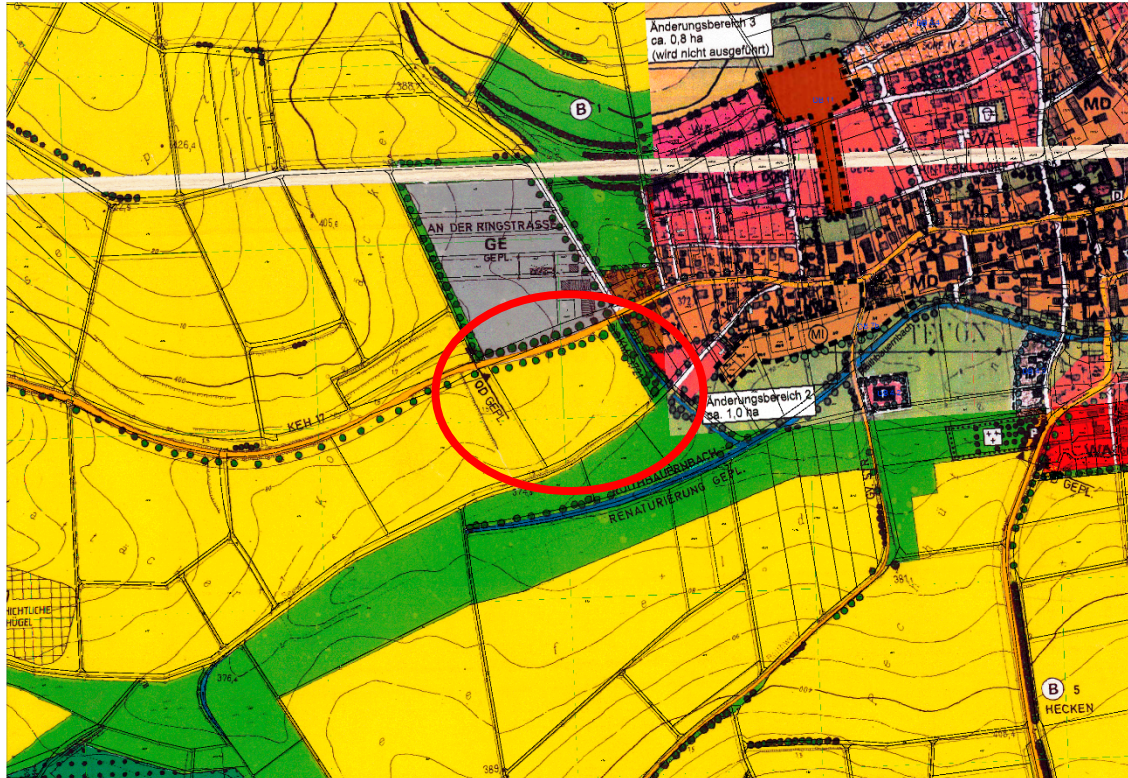


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Bereich westlicher Ortsrand Teugn

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 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße KEH 17 „Saaler Straße“.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach-Teugn angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

3.3.3 Wasserversorgung

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

Je nach Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ist eine Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen über den Wasserzweckverband nicht zweifelsfrei sicher zu stellen. Eine Löschwassermenge von 23 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann aktuell durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Die Kommune stellt durch Ertüchtigung des Leitungsnetzes und/oder Errichtung eines Löschwasserbehälters eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden sicher. Sollte für den jeweiligen Gewerbebetrieb größere Löschwassermengen notwendig sein, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

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

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

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

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Kelheim.

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

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

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den betreffenden Teilen des Baugebiets sowie auch für die anliegenden Flächen zu gewährleisten.

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

BauGB zu treffen. Auf Grund der Lage ist ein „Schalltechnisches Gutachten“ erforderlich. Siehe hierzu die Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz im Planteil.

3.5 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).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

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

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

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

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

Die Kommune 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.

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

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

3.8 Befreiungen

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

3.9 Land- und Forstwirtschaft

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

3.10 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Mischgebiet (MI) entsprechend §6 BauNVO) sowie als Gewerbegebiet (GE) entsprechend §8 BauNVO festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen.

Für den Teilbereich des Gewerbegebiets werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, um die die ggf. hierfür notwendige Einschränkungen des Gewerbegebiets in Bezug auf Emissionen zu vermeiden.

Die Abgrenzung von Misch- und Gewerbegebiet erfolgt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandenen Bedarfs an entsprechenden Bauflächen. Die Anordnung der Mischgebietsflächen erfolgt in Richtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung, um die Auswirkungen entsprechend gering zu halten bzw. weitreichende Einschränkungen in der Nutzung des Gewerbegebietes auszuschließen. Der Trennungsgrundsatz kann damit eingehalten werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte des §17 Baunutzungsverordnung mit 0,6 für den Bereich des Mischgebiets sowie 0,8 für den Bereich des Gewerbegebiets festgesetzt.

Die Abwägung erfolgt hierbei zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Gebäuden, als Hauptgebäude, Garage oder auch Nebengebäude kann ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters erfolgen. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes, der Ortsentwicklung sowie auf Grund von Anbauverbotszonen (entlang der Kreisstraße, außerorts) sind hierbei berücksichtigt. Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Zur Wahrung des ländlichen Charakters ist die offene Bauweise im Geltungsbereich einzuhalten.

4.5 Baugestaltung Hauptgebäude

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse auf maximale Höhen über Normal-Null festgesetzt. Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit der Bauwerber und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen. Da der Bebauungsplan die Option auf eine Verschiebung der Parzellengrenzen vorsieht (Darstellung nur als Hinweis/Vorschlag, Anpassungsmöglichkeit an tatsächlichen

Flächenbedarf der sich ansiedelnden Betriebe soll Rechnung getragen werden) sind die Höhen entsprechend der vorgeschlagenen Grenzen für die jeweiligen Bereiche einzuhalten.

Das Spektrum der möglichen Dachformen ist bewusst breit gehalten, um den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eines Misch- bzw. Gewerbegebiets optimierte Baumöglichkeiten anbieten zu können.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude der sensiblen Lage am Ortsrand anzupassen.

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

4.6 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig.

Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt. Ausschlaggebend ist hierbei die Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Teugn zu errichten und dauerhaft nachzuweisen. Der Bereich zwischen Garage und Grundstücksgrenze ist dabei als Stauraum freizuhalten und kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Die Dachform und -neigung sind auch städtebaulichen Gründen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig.

Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von der Beleuchtung im Baugebiet keine Blendwirkung auf die Nutzer der Kreisstraße ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

4.8 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich enthält öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des Baugebiets dienen. Die Zufahrt zur Kreisstraße wird dabei mit einer Breite von 6,50 m ausgebildet, die Straße innerhalb des Geltungsbereichs mit 6,00m.

Die Fahrbahn wird einseitig von einer Multifunktionsfläche mit einer Breite von 2,30 m begleitet. In diesem Streifen werden die Erschließungsleitungen untergebracht, zusätzlich wird hierdurch Parkmöglichkeit bzw. kurzzeitige Lagermöglichkeit geboten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern und die Ziele des städtebaulichen Konzepts zu erreichen.

4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

4.10 Grünordnung

Im Straßenraum ist auf öffentlichen Flächen die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der beiliegenden Artenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig.

Ergänzend sind die privaten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Je nach Grundstücksgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Minimierung des Eingriffs sind zudem Gärten und vor allem auch die Vorgartenbereiche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Überbauung mit „Schottergärten“ sowie Kunstrasenflächen ist nach Art. 7 BayBO nicht zulässig.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der vorgesehenen Hochwasserrückhaltung vorgesehen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die sich teilweise möglicherweise überschneidenden Nutzungen berühren dabei die jeweils andere Funktion in diesem Bereich nicht negativ.

Diese erfolgen auf Grund in öffentlichem Besitz und sind entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht umzusetzen.

4.11 Einfriedungen

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

des Straßenraums ist die zulässige Höhe von Zäunen auf 1,20 m zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung begrenzt. Bei der Einhaltung eines entsprechenden Abstands kann die Zaunhöhe jedoch auch auf 2,00 m erhöht werden. Die notwendigen Sichtdreiecke sind dabei zu beachten und ggf. freizuhalten.

4.12 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen.

4.13 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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

Südlich des Geltungsbereichs wird in Zusammenhang mit dem dort angeordneten Rückhaltebereich für Hochwasser eine Regenrückhaltung errichtet, die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ableitet. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

4.14 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen. Ebenso sind Auswirkungen aus dem Verkehr auf der vorhandenen Kreisstraße Entschädigungslos zu akzeptieren.

Entsprechend den Erfordernissen des Emissionsschutzes sind Kontingente für den Bereich des Gewerbegebiets festgesetzt.

4.15 Werbeanlagen

Zur Berücksichtigung der Ortsrandlage und des dörflichen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden, die Werbefläche je Gebäude darf maximal 5 m² betragen. Die Errichtung von Werbepylonen ist in begrenzter Form zulässig, um der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet gerecht zu werden. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

4.16 Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche für die intensive Ackerwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Im Verfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. (s. Umweltbericht)

4.17 Löschwasser

Die Kommune verpflichtet sich, die entsprechend der Tabelle 1 des CVGW Arbeitsblatts 405 bei der GFZ von 0,7 bis 1,2 sowie einer GFZ von 0,7 bis 2,4 für den Bereich GE bei zu erwartender geringer Gefahr der Brandausbreitung definierten Löschwasserbedarfs von 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Sollten durch die Art des Betriebs oder die jeweilige Art der Anlage auf den einzelnen Parzellen ein höherer Löschwasserbedarf resultieren, so ist dieser entsprechend der zusätzlichen Erfordernis durch den jeweiligen Bauwerber selbst auf dem Grundstück vorzuhalten.

4.18 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Reduzierung der Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasser und Boden sind entsprechend der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.19 städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs im westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Teugn dar. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik. Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar in und am Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

4.20 grünordnerisches Konzept

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

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

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich 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.

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

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren 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 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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

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

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Teugn. Im Norden grenzt, abgetrennt von der Kreisstraße Gewerbe- und Wohnnutzung an, im Osten Wohnbebauung, im Süden 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	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

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 des 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 Fortpflanzungs- 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	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	Baugrundgutachten
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, UmweltAtlas 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	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Oberflächenwasser		Baugrunduntersuchung
Grundwasserneubildung		

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, intaktem 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	--	Grünordnungsplan
Frischlufzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

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	--	Grünordnungsplan

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

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten 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.

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 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 Gewerbe- und Mischgebietsausweisung 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.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert.

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert. Für die Vogelwelt sind die Ausgleichsmaßnahmen südlich des Geltungsbereichs von Bedeutung.

Ergebnis

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

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

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

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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

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).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen 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.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen 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.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. 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 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 den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden 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.

Diese berücksichtigt auch den zusätzlichen Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet). In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Br. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und 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 Gewerbegebiets gehen siedlungsnaher 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.

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

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

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

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

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft 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 Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder

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

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

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

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

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zäunen und Zaunsockeln für zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und die Wechselbeziehungen bleiben möglich.

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert. Für die Vogelwelt sind die Ausgleichsmaßnahmen südlich des Geltungsbereichs von Bedeutung.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

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 Gewässerufeln, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelstehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Anordnung der Baufenster führt zu einem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

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

5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2003 durchgeführt.

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

5.2.2.2.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffes und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2003.

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 erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

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

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Ackerflächen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Die als Acker genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

5.2.2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt die Einordnung der Eingriffsschwere in Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Grundsätzlich rechtfertigen umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Listen-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP ○ Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeinträge ○ Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen (Standortwahl) ○ Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG4 bzw. DIN 18920) (Standortwahl) ○ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ○ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ○ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ○ Verwendung standortheimischer Gehölze <p>Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden (Standortwahl) ○ Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl ○ Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen ○ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise ○ Reduzierung des Versiegelungsgrades ○ Verwendung von versickerungsfähigen Belägen ○ Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens ○ Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser (Standortwahl) ○ Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl ○ Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau (Standortwahl) ○ Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden ○ Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen ○ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen ○ Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ○ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegungen ○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen) ○ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete ○ Begrenzung der versiegelten Flächen ○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle ○ Dauerhafte Begrünung von Flachdächern ○ Naturnahe Gestaltung von Freiflächen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder - Einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen ○ Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen ○ Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen in der Bauparzelle.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände ○ Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch positiv landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

Abb. 7: Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Abbildung 11: Ausschnitt Leitfaden- Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Entsprechend dem Leitfaden ist für die festgesetzte GRZ sowie der Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Ausgangszustand ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 zu wählen.

Auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung des Eingriffs, die Vermeidungsmaßnahmen aus der Liste des Leitfadens werden fast vollständig im Geltungsbereich umgesetzt, ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzusetzen.

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
24.806 m ²	Gebiet geringer Bedeutung (Ackerland)	I	A	0,5 (Spanne: 0,3-0,6)	12.403 m²
3.360 m ²	Interne Ausgleichsfläche	I	-		0 m²
28.166 m ²				Gesamt:	12.403 m²

5.2.2.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen durchzuführen.

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Intensivgrünland G11 Intensivgrünland, genutzt
hpnV	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Entwicklungsziel	B112 Mesophile Gebüsche/Hecken Ortsrandeingrünung, Einbindung in das Landschaftsbild
Maßnahmen	Anlage einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm entlang der Kreisstraße, Pflanzabstand: ca. 15 m Pflanzqualität: mind. H, 4xv., m.DB, Stammumfang 14-16 cm Mulchung der Baumscheiben Standortgerechte Wildgehölzen, entlang der Kreisstraße als Unterpflanzung, in den übrigen Bereichen mit mind. 10% Anteil von Heistern Pflanzabstand: 1,5m x 1,2m Pflanzqualität: mind. v. Str., 40-60 cm mind. 3-reihig Mulchung der Pflanzflächen Sicherstellung des Aufwuchses durch Zäunung in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung

Pflegekonzept	<p>Jahre 1-3: 2 x jährlich Ausmähen von Pflanzflächen und Baumscheiben, Abfuhr des Schnittguts, Ersatz von ausgefallenen Pflanzen, ggf. Kronenerziehungsschnitt nach Erfordernis</p> <p>Jahre 4-10: 1 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts, Kronenerziehungsschnitt nach Erfordernis</p> <p>Ab Jahr 11: max. alle 5 Jahre Rückschnitt der Hecken und Bäume zur Pflege zulässig, max. 20% der Fläche pro Jahr in wechselnden Bereichen, Kronenerziehungsschnitte nach Erfordernis</p> <p>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</p>
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	10 Jahre
Anrechnungsfaktor	1
Anrechnungsfläche	3.360 m ²

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Besitzverhältnisse	Gemeinde Teugn
Flurstück	360, 407, jeweils TF, Gemarkung Teugn
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland feuchter Standorte G11 Intensivgrünland, genutzt
hpnV	Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Entwicklungsziel	<p>Entwicklungsstadien von seggen- und binsenreicher Feuchtwiesen mit charakteristischem Arteninventar</p> <p>G221 mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)</p> <p>K133 Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte</p> <p>B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken</p>
Maßnahmen	<p>Wiesenbereich: Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen</p> <p>Artenreiche Staudenflur:</p>

	<p>Abflachung der Grabenufer auf einer Länge von je ca. 25-30 m, Breite ca. 5m, Ansaat mit Regiosaatgut oder alternativ im Heudruschverfahren von geeigneter Fläche Mesophiles Gebüsch Anpflanzung im Pflanzabstand von 1,5m x 1,20 m, 3-reihig, Ausbildung mit Brachsaum</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.</p>
Pflegekonzept	<p>Wiesenbereich: 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</p> <p>Artenreiche Staudenflur: Mahd alle 3 Jahre eine Grabenseite, im Folgejahr die gegenüberliegende</p> <p>Mesophiles Gebüsch Jahre 1-3: 2 x jährlich Ausmähen der Flächen mit Abfuhr des Mähguts. Jahre 4-10: Kontrolle der Entwicklung, ggf. lenkende Eingriffe</p> <p>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</p>
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	<p>Langfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 15-20 Jahre</p>
Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	9.043 m ²

Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

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

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 durch die Kommune zu veranlassen.

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

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

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft durch Eichenpflocken in der Fläche zu markieren.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild 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.

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 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.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	o Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den

		<p>Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Teugn plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kobeläcker“ in Teugn. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe sichergestellt und damit auch eine langfristige Perspektive für diese geschaffen.

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 diese 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
Wechselwirkungen 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

Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

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. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

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). *Umweltatlas 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

