Gemeinde Teugn
Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker“ auf der Flurnummer 371, Gemarkung Teugn

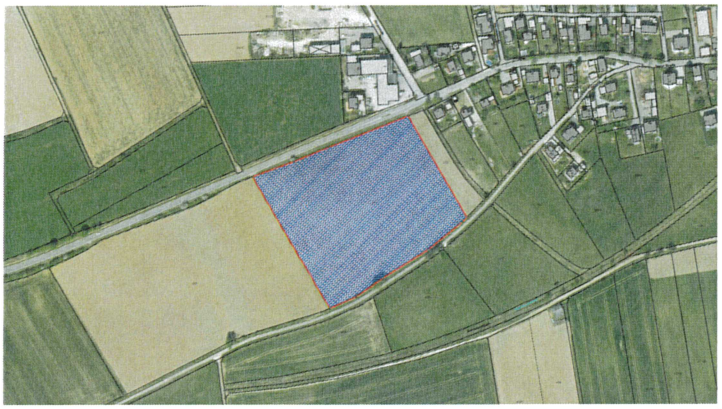
Zusammenfassende Erklärung

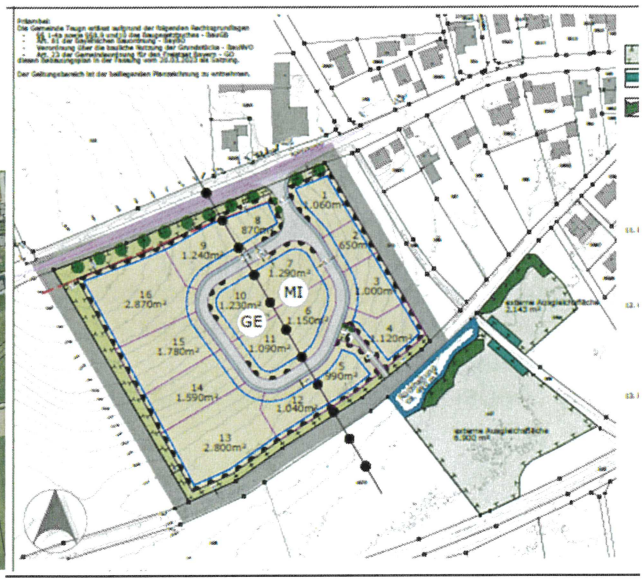
INHALTSVERZEICHNIS:

1. **Übersichtslageplan**
2. **Anlass der Planaufstellung**
3. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
4. **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits– und Behörden-beteiligung**
5. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Übersichtslageplan





2. Anlass der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung bzw. eines Gewerbegebietes (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung, 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. 8 Buchst. a Baugesetzbuch Rechnung getragen werden.

3. Berückichtigung der Umweltbelange

Durch den Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, wird den gesetzlichen Anforderungen zur Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung 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 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 Einzelnen im Umweltbericht dargestellt wurden.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

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.

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. 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.

a) 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.

Gutachterliches Fazit:

- Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Handwerkerhof Teugn West Kobeläcker" und seinem nahen Umfeld wurden einige europäische Vogelarten nachgewiesen, die dort als Nahrungsgäste und Brutvögel auftreten oder potenziell auftreten können und zu den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten gehören.
- Für diese europäischen Vogelarten, die im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass die ökologische Funktion der (potenziell) betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.
- Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Reptilien und europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie **keine** Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

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, Umweltaltas Boden, 2021) 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 Umweltaltas 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.

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 wiederherzustellen.

Grundwasserverhältnisse:

Der Flurabstand beträgt mehr als 1,75 m (s. Baugrunduntersuchung). „Das dort angetroffene Grundwasser ist keinem zusammenhängendem Grundwasserkörper zuzuordnen. Es handelt sich um Stauwasser, welches regional bzw. lokal begrenzt auf einer gering durchlässigen Schicht vorhanden ist. Dabei ist nicht auszuschließen,

dass dieses nur zeitweise, z.B. nach stärkeren oder langanhaltenden Niederschlägen, vorhanden ist. Dies bedeutet auch, dass sich im Untersuchungsgebiet auf gering durchlässigen Schichten zeitweise lokal begrenztes Stauwasser bilden kann, auch an bisher nicht erkundeten Stellen. Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern (HK100) stellen die Festgesteine am Untersuchungsstandort einen Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit dar. Das Grundwasser liegt demnach bei 350 bis 355 m ü. NHN und damit deutlich unter der Geländeoberkante." (eigenschenk, 2021) Der Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand" und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser" (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003) anzuordnen. Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

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

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

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.

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. Dem Umweltbericht ist eine Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter zu entnehmen. Auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden detailliert dargestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

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.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits– und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend der Abwägungsergebnisse berücksichtigt. Insbesondere die Stellungnahmen der Fachstellen vom Landratsamt und vom Wasserwirtschaftsamt fanden Berücksichtigung in den Abwägungen. Von der Öffentlichkeit wurde eine Anregung berücksichtigt, im Bebauungsplangebiet keine Fahnenmasten zuzulassen. Im Einzelnen können die Abwägungen den entsprechenden Sitzungsbuchauszügen/Protokollen der Gemeinderatssitzungen entnommen werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten. Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau
-Gemeinde Teugn-

23.03.2023

-Siegel-

Manfred Jackermeier
Erster Bürgermeister