BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Abbacher Weg

Begründung

Gemeinde Teugn

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Vorentwurf: 19.10.2026

Entwurf: .....

Endfassung: .....

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 8
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 8
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 8
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 10
2.2 Regionalplan (RP) 11
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 14
C) Beschreibung des Planungsgebiets 15
1. Geltungsbereich / Größe 15
2. Verkehrsanbindung/Lage 15
3. Topografie / Nutzung 16
4. Baugrund und Bodenverhältnisse 16
5. Bodenordnende Maßnahmen 17
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 17
6.1 Verkehrserschließung 17
6.2 Abfallwirtschaft 17
6.3 Wasser/Löschwasser 18
6.4 Abwasserbeseitigung 18
6.5 Niederschlagswasser 18
6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 18
6.7 Strom 19
6.8 Telekommunikation 19
6.9 Fernwärmeanschluss 19
7. Grundwasser 19
8. Immissionsschutz 19
9. Altlasten 20
10. Wasserwirtschaft 21
11. Denkmalpflege 22
12. Alternativenprüfung 23
13. Bedarfsbegründung 23
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 24
1. Grenzen 24

2. Art der baulichen Nutzung 25
3. Maß der baulichen Nutzung 26
4. Bauweise, Baugrenzen 27
5. Abstandsflächen 28
6. Baugestaltung 29
7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 29
8. Einfriedungen und Stützmauern 30
9. Werbeanlagen 30
10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen 31
11. Verkehrsflächen 31
12. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen 31
13. Grünordnung, Natur und Landschaft 32
14. Gestaltung des Geländes 36
15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses 37
16. Immissionsschutz 37
17. Grundwasser- und Bodenschutz 38
18. Artenschutz 38
E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 40
1. Bestandsaufnahme 40
2. Ermittlung der Eingriffsschwere 41
3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 42
4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept 49
5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 54
6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 56
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 57
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 58
1. Einleitung 58
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 58
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 59
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 59

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene 59
2.2 Schutzgut Boden und Fläche....60
2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 62
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) 63
2.5 Schutzgut Landschaft 65
2.6 Schutzgut Mensch....66
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 67
2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 68
2.9 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern....68
2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 68
2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 68
2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie....68
2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 69
2.14 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 69
2.15 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 69
2.16 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen....69
2.16.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene 70
2.16.2 Schutzgut Boden und Fläche....70
2.16.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 70
2.16.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen 71
2.16.4 Schutzgut Landschaftsbild 71
2.16.5 Schutzgut Mensch....71
2.16.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter....72
3. Alternative Planungsmöglichkeiten 72
4. Zusätzliche Angaben 72
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 72

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 74

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung 76

G) Quellen 78

H) Impressum 79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) 10
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 11
Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 12
Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 13
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gemeinde Teugn) 14
Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026) 15
Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026) 16
Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026) 21
Abbildung 9: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026) . 22
Abbildung 10: geprüfte Erschließungsvarianten 23
Abbildung 11: Bestandserhebung 41
Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor 45
Abbildung 13: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor 47
Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume 49
Abbildung 15: Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche 51
Abbildung 16: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche 1 53
Abbildung 17: Bestand externe Ausgleichsfläche (eigene Aufnahme) 53
Abbildung 18: Abschlag Timelag 54
Abbildung 19: Bewertung des Ausgleichsumfangs 56

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Ziel ist die Entwicklung eines zusammenhängenden, funktional und gestalterisch abgestimmten Siedlungsbereichs.

Die Umsetzung ist dabei in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Das Plangebiet wird insgesamt überplant, um insbesondere die Erschließung, die Grünordnung sowie die technische Infrastruktur – einschließlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung – fachgerecht und abgestimmt gestalten zu können.

Darüber hinaus bestehen Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler im Plangebiet. Zur sachgerechten Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist eine gesamthafte planerische Betrachtung erforderlich.

Die abschnittsweise Entwicklung ermöglicht eine wirtschaftliche Herstellung und Auslastung der technischen Infrastruktur. Investitionen erfolgen bedarfsgerecht und werden an die tatsächliche Entwicklung angepasst.

Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Gesamtplanung langfristig umgesetzt werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -
BauVorlV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz

GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Teugn eingesehen werden.

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

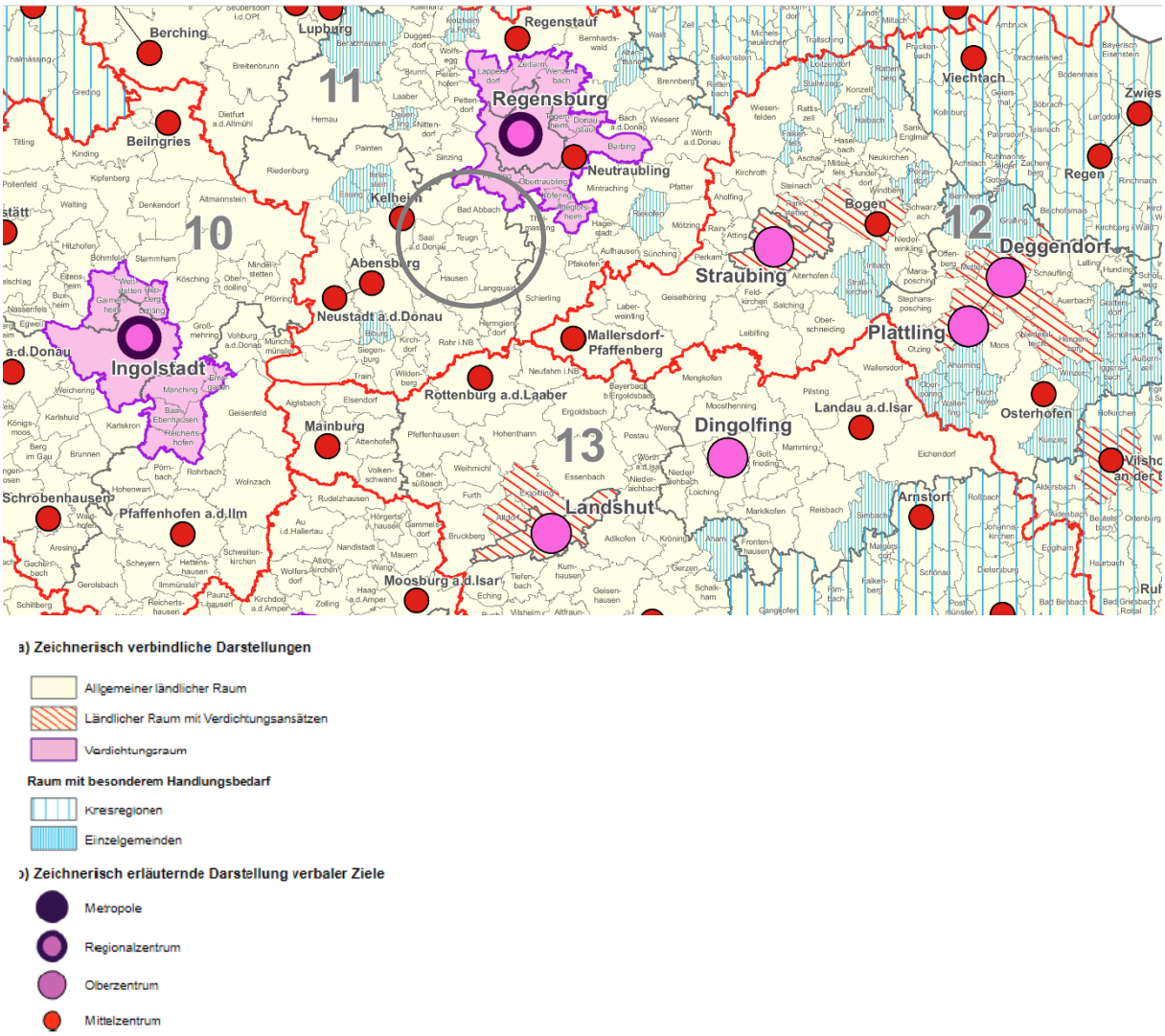


Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an bereits bebaute Bereiche, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. 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 3.2 G).

2.2 Regionalplan (RP)

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

Karte 1: Raumstruktur

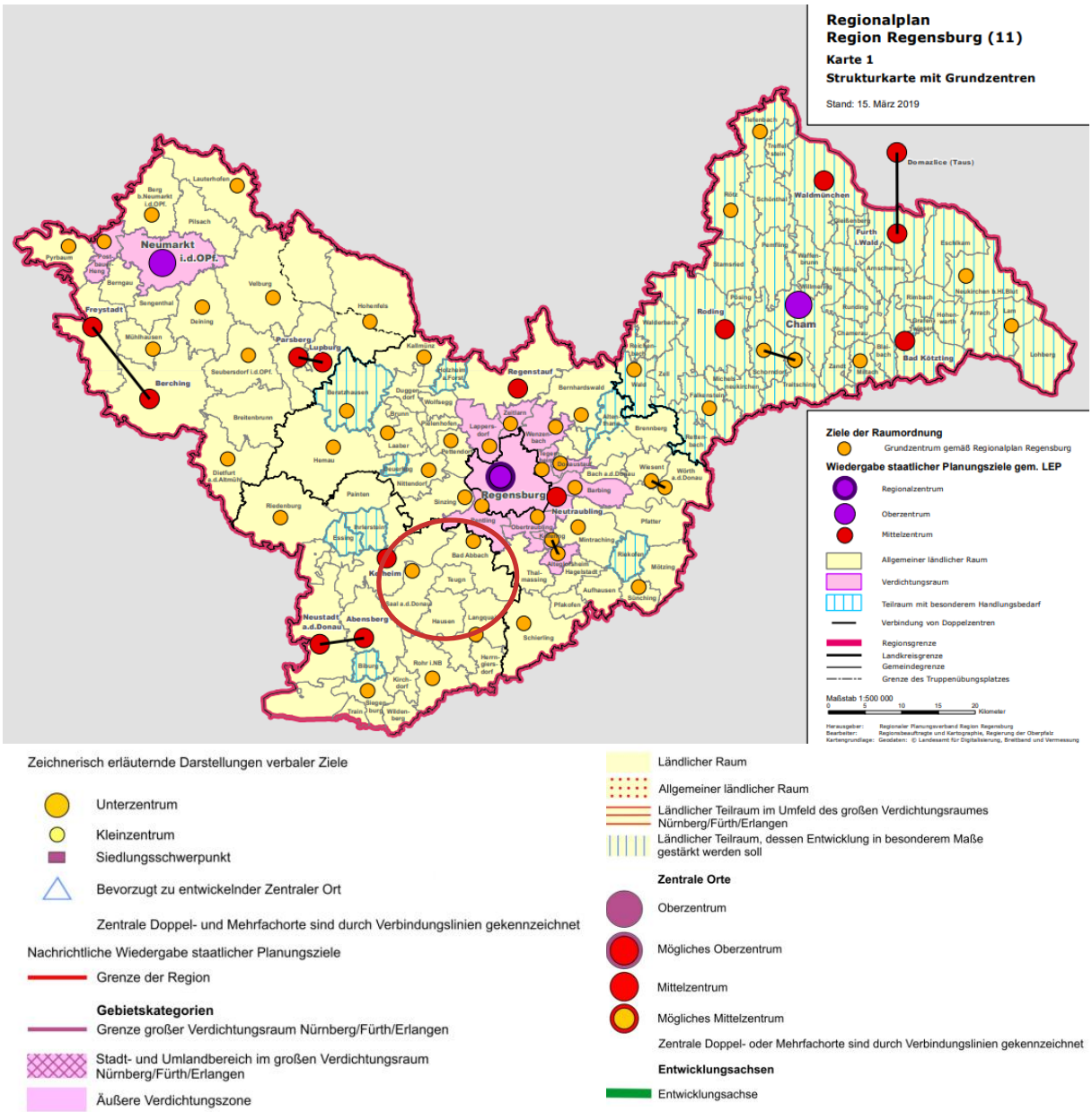


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Teugn im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Zielkarte 2 zu Siedlung und Versorgung enthält keine Aussagen für den Geltungsbereich.

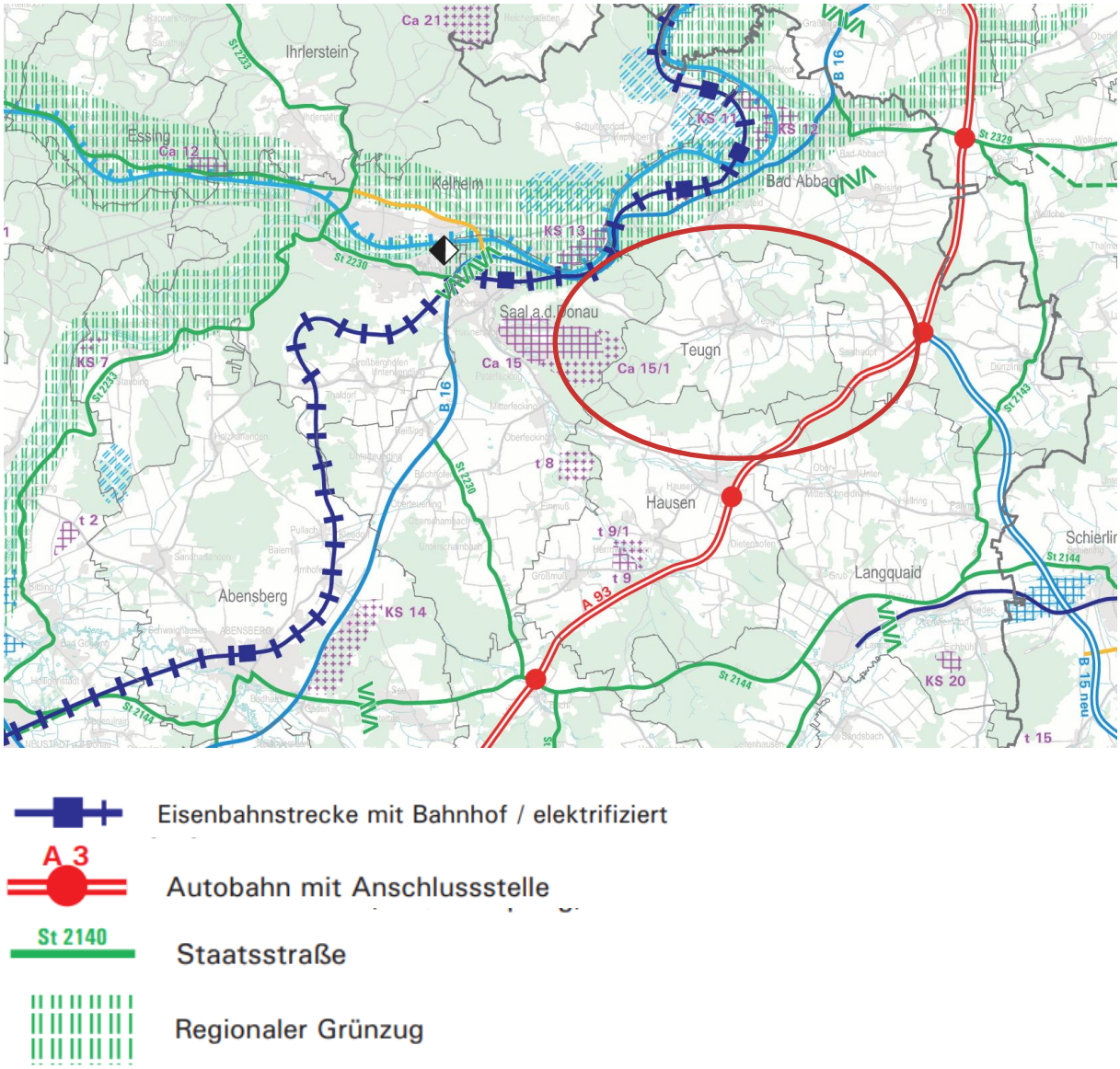


Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

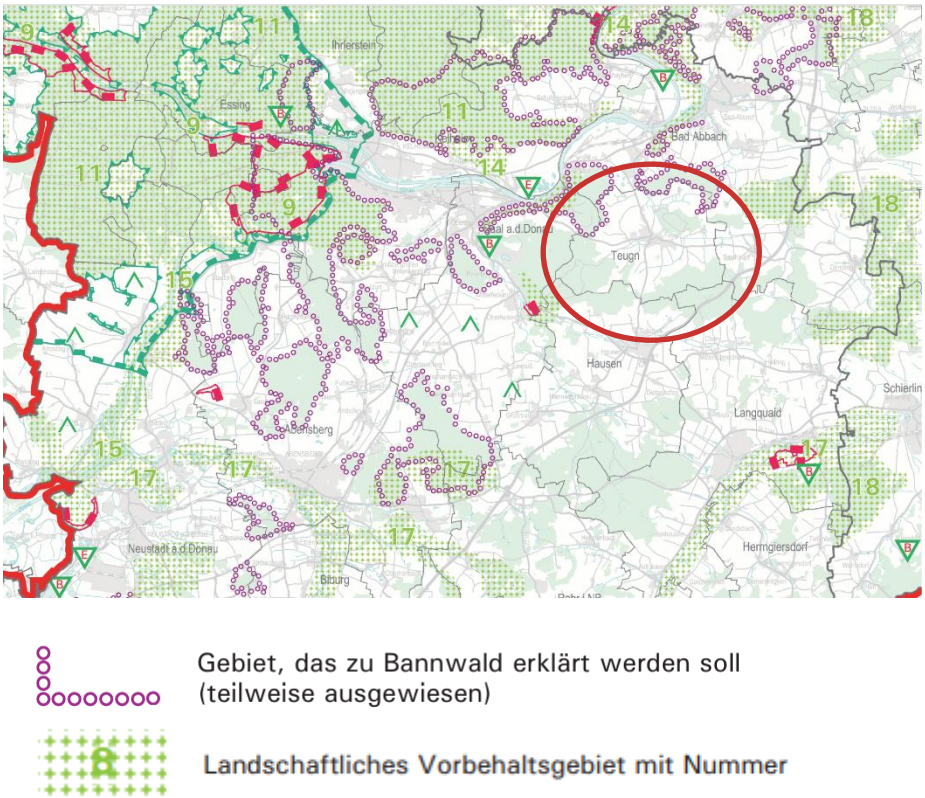


Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Für den Geltungsbereich sind keine Kennzeichnungen eingetragen.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche zum Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Für diese Fläche sind erhöhte landschaftsplanerische Anforderung dargestellt, in Richtung Osten ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der östliche Teilbereich des vorgesehenen Geltungsbereichs ist dagegen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

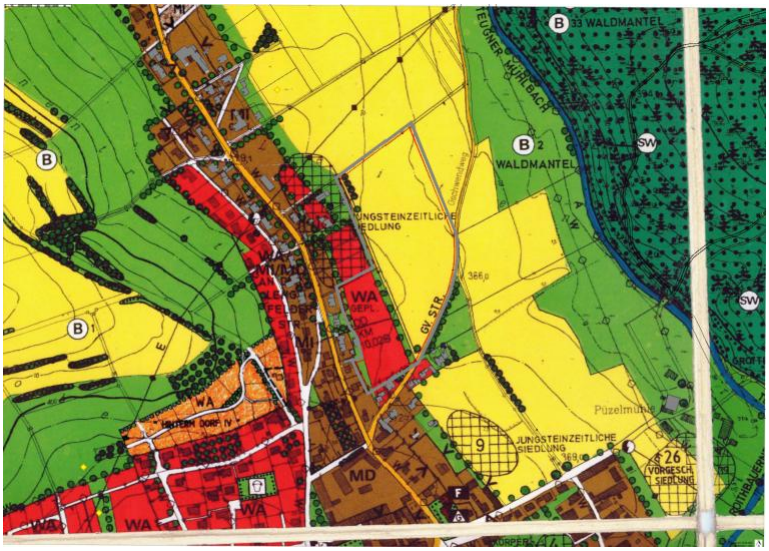


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gemeinde Teugn)

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Die Errichtung einer Ortsrandeingrünung in Richtung Osten ist dabei weiterhin vorgesehen, jedoch etwas weiter nach Osten versetzt.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurnummern 129, 130 sowie Teilflächen der Flurnummer 127 und 131 Gemarkung Teugn. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4,3 ha.

Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen auf der Flurnummer 360 der Gemarkung Teugn, mit einer Fläche von ca. 2.816 m²

2. Verkehrsanbindung/Lage

Die Gemeinde Teugn liegt im nördlichen Bereich des Regierungsbezirks Niederbayern. Sie gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg) im Landkreis Kelheim.

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich von Teugn.

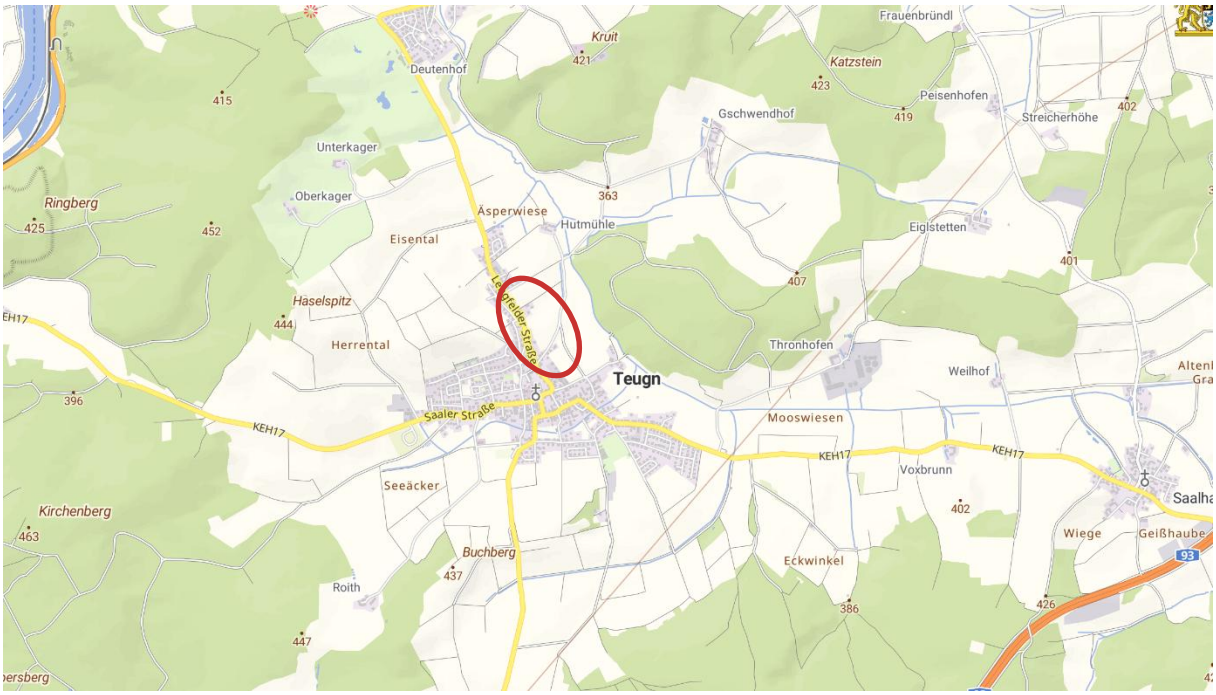


Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026)

Über die Ortsstraße Abbacher Weg besteht Anbindung an die Lengfelder Straße (KEH11).

3. Topografie / Nutzung

Die Gemeinde befindet sich ca. 15 km südwestlich von Regensburg auf einer Höhe von ca. 379 m ü NN.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes stammt aus dem Jahr 780. Der älteste urkundliche Nachweis über das Bestehen des Ortes findet sich in einem Schriftstück des Kanzlers Herzogs Tassilos III. aus dem Jahr 780.

Im Geltungsbereich werden auch Bodendenkmäler aus der frühen Besiedlung vermutet.

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortes. Die Fläche ist mit 0-5° nördlich exponiert.

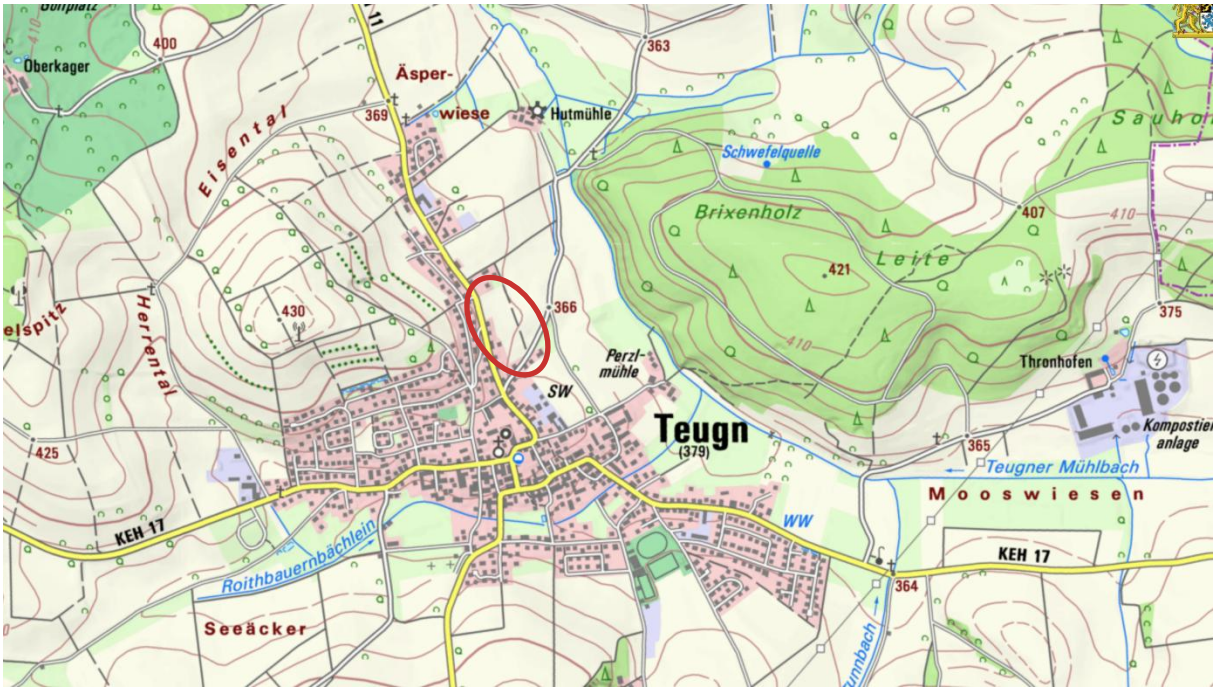


Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026)

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Untergrund sind bindige feinkörnige Lockergesteine zu erwarten. Die Gesteine entstammen dem älteren Naabtertiär und wird durch Ton, Kaolinit-dominiert mit lokalen Braunkohle-Schmitzen.

Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde mit Schluff bis Schluffton. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

Es treten keine Kolluvien auf und es gibt keinen Hinweis auf eine Beeinflussung des kartierten Bodens durch Oberflächenabfluss.

Im Umkreis von ca. 500 m um den Geltungsbereich wurden keine Strukturlinien gefunden.

Jedoch befindet sich der Geltungsbereich innerhalb bzw. in der Nähe eines Gefahrenhinweisbereichs, in dem im Untergrund verkarstungsfähige Gesteine anstehen.

Ob an einem Ort eine tatsächliche Gefahr besteht, ist von vielen Faktoren abhängig. Beispielsweise von der Standfestigkeit des Gesteins und davon, ob an dem Ort tatsächlich eine Lösung im Untergrund stattfindet. In vielen Gebieten ist die Gefährdung daher eher als Restrisiko anzusehen, das aber bei allen Planungen und Maßnahmen in Betracht gezogen werden sollte. Eine erhöhte Gefährdung besteht insbesondere dort, wo in der Umgebung Erdfälle stattgefunden haben oder Dolinen auf die Existenz unterirdischer Hohlräume hinweisen. Die Gefahrenhinweisbereiche beruhen auf einer Auswertung der Geologischen Karten 1:200.000 und stellen somit nur eine grobe Abgrenzung dar.

Als Möglichkeit der gebäudebezogenen Maßnahmen im Fall von Neubauten stehen zur Verfügung:

- Einbau einer verstärkten Bodenplatte oder Aussteifung des Kellergeschosses und der untersten Decke mit bewehrtem Beton oder nach statischer Bemessung

- sorgfältige Gründung von Versorgungsleitungen, gegebenenfalls mit sogenannten Geotextilien, also speziellen Geweben, die im Boden eingebaut werden, um Deformationen aufzunehmen und aufzufangen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über den Abbacher Weg aus Richtung Süden.

Bei Umsetzung des 2. Bauabschnittes ist zusätzlich eine fuß- und radläufige Anbindung über den Flurweg im Norden des Geltungsbereichs vorgesehen.

6.2 Abfallwirtschaft

Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) 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 Anlagen von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

6.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. 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 Regeln 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.

6.4 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in Kanälen gesammelt und über das öffentliche Leitungssystem der Kläranlage zugeführt.

6.5 Niederschlagswasser

Für das gesamte Plangebiet wurde ein übergeordnetes Entwässerungskonzept entwickelt. Dieses wird nach Fertigstellung dem Entwurfsstand der Bauleitplanung beigefügt. Dies gewährleistet eine ordnungsgemäße Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt auf Grundlage einer Gesamtbetrachtung des Plangebiets, die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen entsprechend der abschnittsweisen Entwicklung.

Damit wird sichergestellt, dass sowohl wasserwirtschaftliche Anforderungen als auch die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten Entwicklung erfüllt werden.

Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt in einem in der Straße verlegten Freispiegelkanal, welcher seinen Tiefpunkt im Nordosten des Erschließungsgebietes hat.

Hier wird das Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Vorflut zugeleitet, da eine geordnete Versickerung auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht gewährleitet werden kann.

6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

6.7 Strom

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

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

6.8 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

6.9 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant. Die Gemeinde Teugn stellt aktuell eine kommunale Wärmeplanung auf, entsprechende Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch noch nicht vor.

7. Grundwasser

Entsprechend der Bodenkundlichen Kartierung ist mit Grundwasser erst in einer Tiefe von über 2,00 m zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde erwartungsgemäß kein Grundwasser angetroffen. Dieses ist erst in der Talaue des Mühlbaches und darunter zu erwarten. In den bindigen Wechselfolgen sowie im Hangbereich muss generell mit lokalen Schicht- und Stauwasservorkommen gerechnet werden. (Geotechnisches Büro Geyer, 2026)

In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und der Bildung von Schicht- und Hangwasser oberhalb der schluffigen/tonigen Böden und Sande mit relevanten schluffigen Anteilen, im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zur rechnen.

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich einzelne gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der Art dieser Betriebe sowie der bestehenden räumlichen Abstände zum Plangebiet sind jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Darüber hinaus befinden sich zwischen den vorhandenen gewerblichen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet bereits bestehende Wohnnutzungen. Diese stellen hinsichtlich des Immissionsschutzes bereits heute den maßgeblichen Schutzanspruch dar, sodass durch die Planung eines Allgemeinen Wohngebiets keine weitergehenden Nutzungseinschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind.

Auch von den Verkehrsflächen, insbesondere der in größerer Entfernung verlaufenden Kreisstraße, sind aufgrund der vorhandenen Abstände keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete können voraussichtlich eingehalten werden.

Insgesamt bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung. Besondere Festsetzungen oder weitergehende Untersuchungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

9. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

Ein Vorkommen von bisher nicht bekannten Bodenverunreinigungen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen, Gerüche oder sonstige Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

10. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird von keinem Oberflächengewässer durchflossen, auch sind keine stehenden Gewässer vorhanden.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sieht für den Geltungsbereich einen potenziellen Fließweg bei Starkregen.

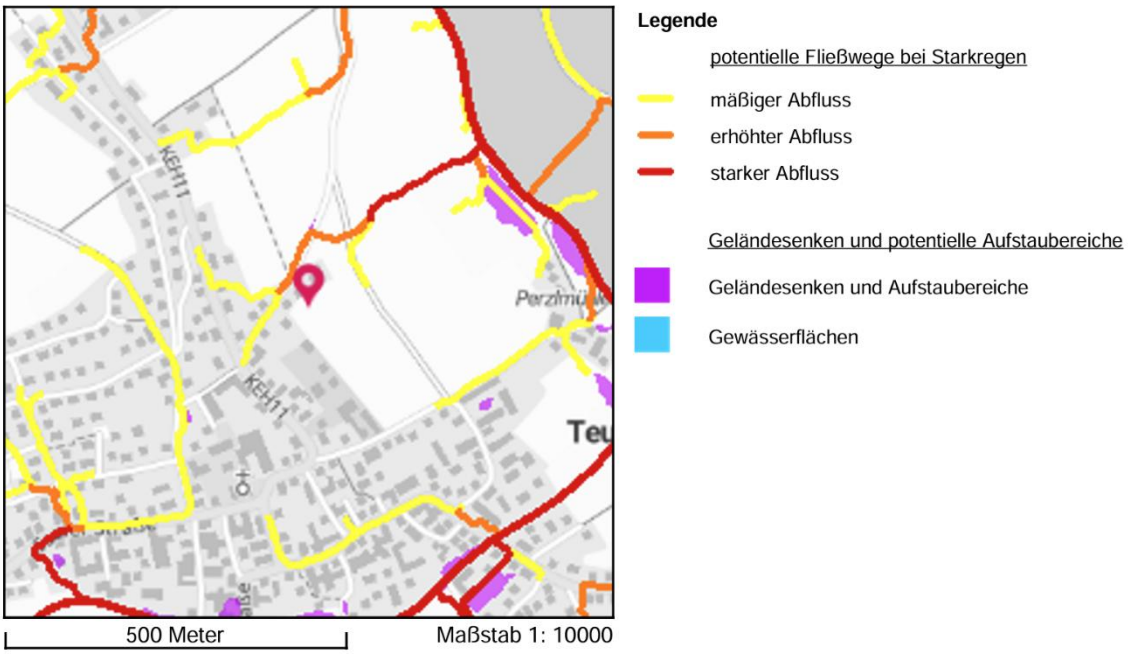


Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

Von den Abflussströmen betroffen ist der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs sowie der Südwesten.

Um die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan in seiner Konzeption Bereiche zur schadlosen Führung von abfließendem Oberflächenwasser vor.

11. Denkmalpflege

Im Plangebiet bestehen Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

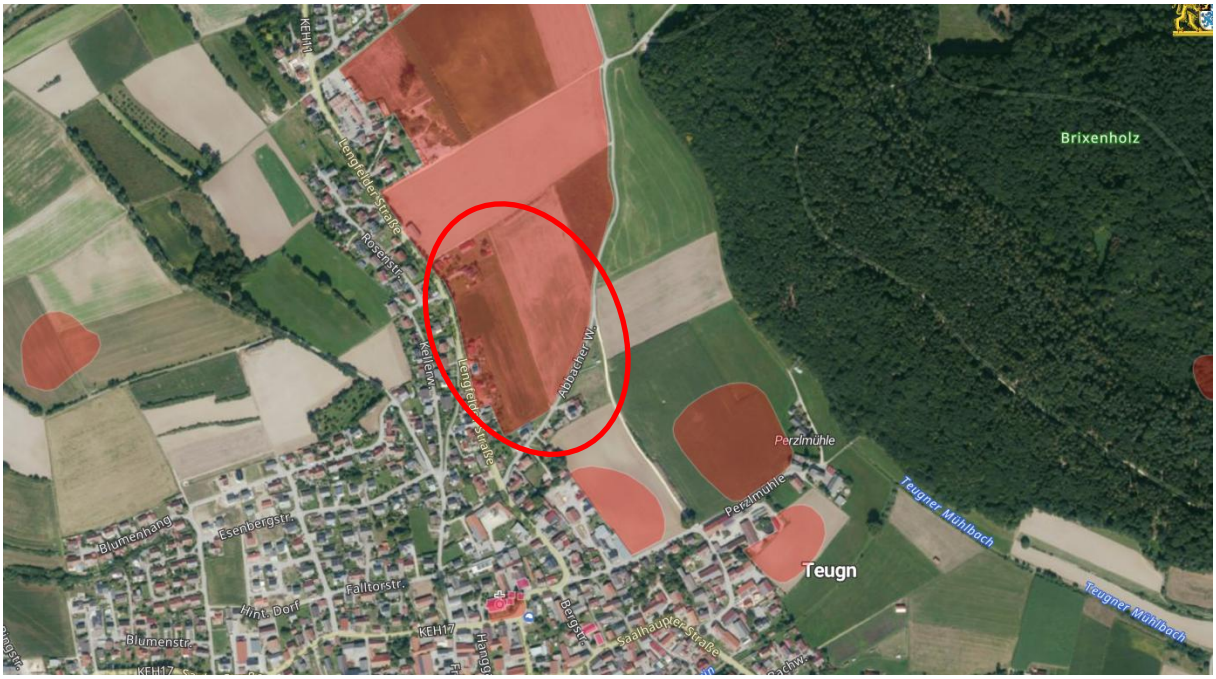


Abbildung 9: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026)

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Denkmal D-2-7138-0136.

Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik sowie der Gruppe Oberlauterbach.

Die Belange des Denkmalschutzes werden zweistufig berücksichtigt:

- auf Ebene der Bauleitplanung durch Einbindung in die Gesamtkonzeption,
- auf Umsetzungsebene durch archäologische Untersuchungen im Zuge der abschnittsweisen Entwicklung.

Vor einer baulichen Nutzung im Bauabschnitt II sind erforderliche Untersuchungen durchzuführen sowie ggf. notwendige Maßnahmen umzusetzen oder zu sichern.

12. Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans hat sich auf die Prüfung von verschiedenen Erschließungsmodellen zu beschränken.



Abbildung 10: geprüfte Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Planungsvarianten untersucht. Diese unterscheiden sich in der Anordnung der Bauflächen, verkehrlichen Erschließung sowie der Auswirkung auf bestehende Nutzungen und Umweltbelange.

Die geprüften Alternativen weisen jeweils erhöhte Konfliktpotenziale auf. Die nunmehr gewählte Planung stellt unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB die Variante mit dem geringsten Konfliktpotenzial dar. Sie ermöglicht eine optimierte Erschließung des Plangebiets unter Nutzung bestehender Infrastruktur und vermeidet weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die nun vorliegende Bauleitplanung als städtebaulich sinnvoll und angemessen.

13. Bedarfsbegründung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Die Begründung des Bedarfs erfolgt an dieser Stelle.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt in zwei Bauabschnitten.

Der Bauabschnitt I dient der Deckung des kurzfristigen Wohnbauflächenbedarfs. Bauabschnitt II stellt eine mittel- bis langfristige Entwicklungsreserve dar, um eine bedarfsgerechte, nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Durch die abschnittsweise Entwicklung wird vermieden, dass Bauflächen ohne konkreten Bedarf in Anspruch genommen werden. Dies entspricht dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Gesamtüberplanung des Plangebiets ist erforderlich, um:

- eine funktionsfähige und wirtschaftliche Erschließung sicherzustellen,
- die Niederschlagswasserbewirtschaftung gesamthaft zu konzipieren,
- eine abgestimmte städtebauliche Struktur zu gewährleisten und
- die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig und zusammenhängend berücksichtigen zu können.

Die abschnittsweise Umsetzung steht der städtebaulichen Erforderlichkeit der Gesamtplanung nicht entgegen.

1. Grenzen

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans gelten ausschließlich für den durch die Grenzziehung festgelegten Bereich.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgelegt, um eine Gliederung des Baugebiets und die Schaffung von verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der Bereiche schafft klare Trennlinien zwischen Nutzungsarten und unterstützt die planungsrechtliche Sicherheit für Investoren und Eigentümer.

Sie trägt zur störungsarmen Nachbarschaftsstruktur bei, indem Abstände und Funktionsbereiche eindeutig definiert werden. Die Linienführung orientiert sich an Topografie und Infrastruktur und integriert sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Die Parzellierung ermöglicht eine geordnete, rechtssichere Entwicklung des Gebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Sie sorgt für gleiche planerische Bedingungen für zukünftige Eigentümer bzw. Bauherren und verhindert willkürliche Aufspaltungen. Die Festlegung der Parzellenformen und -größen berücksichtigt topografische Gegebenheiten, vorhandene Infrastruktur und geplante Erschließungswege.

Sie trägt damit zum effizienten Betrieb von Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) bei und erleichtert Bauplanung und Genehmigungsverfahren.

Die Parzellierung dient somit der nachhaltigen, geordneten und rechtssicheren Entwicklung des Bebauungsgebietes unter Berücksichtigung von Umwelt, Infrastruktur und dem städtebaulichen Gesamtziel.

Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgt in zwei Bauabschnitten (BA 1 und BA 2). Mit der Gliederung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bauliche Entwicklung des Wohngebiets entsprechend dem absehbaren Bedarf sowie den infrastrukturellen und finanziellen Möglichkeiten schrittweise zu steuern.

Zunächst soll der Bauabschnitt BA 1 entwickelt und erschlossen werden. Die Entwicklung des Bauabschnitts BA 2 ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Durch die abschnittsweise Ausweisung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und eine dem tatsächlichen Bedarf entsprechende Bereitstellung von Wohnbauflächen sichergestellt. Gleichzeitig kann hierdurch eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Herstellung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur erfolgen.

Die Überplanung des gesamten Geltungsbereichs wird von der Kommune aus den oben genannten Gründen für zwingend erforderlich gehalten. Dieses Vorgehen ermöglicht eine flexible Anpassung an die tatsächliche Nachfrageentwicklung und gewährleitet gleichzeitig eine wirtschaftliche und nachhaltige Erschließung des Gebietes. Das Erschließungssystem wird dabei bereits für den Endausbau des gesamten Plangebiets konzipiert, so dass eine funktionale und verkehrliche Gesamtstruktur sichergestellt ist. Ebenso werden die entwässerungstechnischen Anforderungen für beide Bauabschnitte im Rahmen der Gesamtplanung berücksichtigt und aufeinander abgestimmt.

Die gewählte Vorgehensweise verbindet somit die Vorteile einer gesamträumlichen städtebaulichen Planung mit einer bedarfsgerechten und schrittweisen Umsetzung.

Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Entwicklung wird für Bauabschnitt II festgesetzt, dass Vorhaben erst bei Vorliegen eines städtebaulichen Bedarfs zulässig sind.

Ein solcher Bedarf liegt insbesondere vor, wenn die Bauflächen im Bauabschnitt I weitgehend in Anspruch genommen sind und weiterhin Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Die Feststellung des Bedarfs erfolgt durch Beschluss der Gemeinde.

Durch diese Regelung wird eine verfrühte Inanspruchnahme der Flächen verhindert und eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgelegt.

Die Ausweisung dient der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbereichs unter Förderung eines kompakten Wohnumfelds mit ausreichender Versorgung durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und Naherholung.

Damit wird dieser Bereich größtenteils für Wohnzwecke nutzbar. Sonstige Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften ordnen sich der Wohnnutzung unter.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch die Bauleitplanung ausgeschlossen, um die Fläche nicht mit zusätzlichem Anfahrtsverkehr zu belasten und die Parzellen effizient für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen.

Durch die kompakte Bauweise wird der Fuß- und Radverkehr gefördert und dadurch die Emissionen und der Stellflächenbedarf reduziert.

Die Festsetzung ist geeignet, um eine vielseitige, klimafreundliche und sozial ausgewogene Entwicklung des Ortsteils sicherzustellen und damit langfristig stabile Strukturen, die Verkehrsverträglichkeit und die Lebensqualität zu fördern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl erfolgt für die einzelnen Bereiche je nach gewünschter Dichte der Bebauung.

Die Baunutzungsverordnung sieht als Orientierungswert bei einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Für das Allgemeine Wohngebiet werden im vorliegenden Bebauungsplan Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebiets und berücksichtigen die angestrebte städtebauliche Struktur.

Die unterschiedlichen GRZ-Werte tragen den variierenden Grundstücksgrößen, der Lage innerhalb des Plangebiets sowie den unterschiedlichen Anforderungen an die bauliche Ausnutzung Rechnung. In den Randbereichen im Anschluss an die bestehende Bebauung werden geringere Grundflächenzahlen festgesetzt, um einen aufgelockerten Übergang zur freien Landschaft bzw. zur umgebenden Bebauung zu gewährleisten. In den stärker verdichteten Bereichen des Plangebiets werden hingegen höhere Grundflächenzahlen zugelassen, um eine flächensparende und wirtschaftliche Nutzung der Bauflächen sowie die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots zu ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten insgesamt eine dem Standort angemessene bauliche Dichte und entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ebenfalls eine Staffelung der baulichen Dichte erreicht. Im Bereich der lockeren Bebauung mit geringer GRZ sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Hiermit wird ein harmonischer Übergang zur vorhandenen umgebenden Bebauung erreicht. Teile des Geltungsbereichs sollen von Geschosswohnungsbau geprägt werden. Hier ist eine Errichtung von bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Durch die geplante Ortsrandeingrünung ist eine ausreichende Eingrünung zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild gewährleistet.

4. Bauweise, Baugrenzen

Auf Grund der Lage und der umgebenden Bebauung wird für den Geltungsbereich ausschließlich die offene Bauweise zugelassen. Eine gute Durchlüftung des Geltungsbereichs sowie der angrenzenden Bereiche wird hierdurch gefördert.

Im Plangebiet werden je nach Bereich unterschiedliche Haustypen in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen zugelassen. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche und zugleich differenzierte Siedlungsstruktur, die auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse reagiert.

Durch die Kombination verschiedener Gebäudetypologien wird eine gestalterisch abwechslungsreiche und lebendige Quartiersstruktur gefördert, die sich in das umgebende Siedlungsgefüge einfügt.

Mit der Festsetzung von Hausgruppen wird eine maßvolle Verdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht, ohne die angestrebte kleinteilige und aufgelockerte Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen. Die Begrenzung der maximal aneinandergereihten Hauseinheiten dient der Vermeidung überlanger, monolithisch wirkender Baukörper und sichert eine dem Maßstab der Umgebung entsprechende Bebauung.

Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von Hausgruppen eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksflächen sowie eine wirtschaftliche Erschließung unterstützt. Insbesondere im Vergleich zu freistehenden Einzelhäusern wird eine höhere bauliche Dichte bei gleichzeitig reduziertem Flächenverbrauch erreicht.

Insgesamt trägt die Festsetzung zu einer städtebaulich ausgewogenen Entwicklung bei, die sowohl den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch eine hohe gestalterische Qualität gerecht wird.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude dient der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen einer differenzierten und flächensparenden Wohnraumentwicklung sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebiets.

Durch die gebietsweise abgestufte Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten wird eine dem jeweiligen Standort angemessene bauliche Dichte gewährleistet. Gleichzeitig wird ein ausgewogenes Wohnungsangebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Wohnformen geschaffen. Die Staffelung ermöglicht einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen Bereichen geringerer und höherer Bebauungsdichte und trägt zur Gliederung des Quartiers bei.

In den Bereichen mit einer Zulässigkeit von **zwei Wohneinheiten je Wohngebäude** soll eine aufgelockerte Wohnbebauung mit geringer Nutzungsdichte gesichert werden. Diese Bereiche bilden den Übergang zu angrenzenden, weniger verdichteten Siedlungsstrukturen und tragen zu einer maßstäblichen Einbindung des Baugebiets in sein Umfeld bei.

In den Bereichen mit **zwei bis vier Wohneinheiten je Wohngebäude** wird eine moderate Verdichtung ermöglicht. Hierdurch können unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, ohne dass die ortsbildprägende Körnigkeit der Bebauung verloren geht.

Die Festsetzung von **vier bis acht Wohneinheiten je Wohngebäude** dient der Schaffung eines verdichteten Wohnungsangebots in den hierfür geeigneten Teilbereichen des Plangebiets. Diese Standorte eignen sich aufgrund ihrer Lage und Erschließung für einen höheren Nutzungsgrad und leisten einen Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Flächenressourcen.

In den hierfür vorgesehenen Bereichen sind schließlich **bis zu 24 Wohneinheiten je Wohngebäude** zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Geschosswohnungsbauten und trägt zur Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebots bei. Gleichzeitig wird eine ausreichende Einwohnerdichte erreicht, um die Auslastung und Wirtschaftlichkeit der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur zu unterstützen sowie den Grundsätzen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der jeweiligen Höchstzahlen verhindert darüber hinaus eine städtebaulich unerwünschte Überverdichtung, sichert die Verträglichkeit der Bebauung hinsichtlich Verkehr, Freiraumversorgung und Ortsbild und gewährleistet eine dem Gebietscharakter entsprechende Entwicklung.

Insgesamt dient die Regelung der Umsetzung eines abgestuften städtebaulichen Dichtekonzepts, das eine geordnete Entwicklung des Wohngebiets, die Schaffung unterschiedlichen Wohnraums sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt.

Die Baugrenzen werden quartiersbezogen als durchgängige Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit einem großzügigen Zuschnitt, um eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der architektonischen Ausgestaltung zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die städtebaulich gewünschten Raumkanten und Grundstrukturen der Quartiere gesichert.

Die Regelung dient der Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der geordneten Entwicklung der Quartiere.

5. Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Garagen oder Nebengebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 3m. Hierfür werden abweichende Abstandsflächenregelungen getroffen (s. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen).

Die BayBO trifft die maßgeblichen Regelungen für den baulichen Abstand zu Nachbargrundstücken. Ziel dieser Regelungen ist der Schutz von Nutzungen, Sicherheit, Belichtung, Belüftung und Privatsphäre. Der Brandschutz kann durch die relevanten Abstände eingehalten werden.

Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

6. Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Höhe der Fußböden der Erdgeschosse dient der Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände. Durch das Abstellen auf die erschließende Verkehrsfläche ist auch bei einer Lage der Erschließungsanlagen abweichend vom natürlichen Gefälle gewährleistet, dass eine bauliche Nutzung des Grundstücks ohne unbillige Härte erfolgen kann.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen dient der Sicherung des städtebaulichen Maßstabs, dem Schutz von Belichtung und Belüftung sowie dem Erhalt des charakteristischen Ortsbilds. Sie ermöglicht eine geordnete Verdichtung unter Wahrung von Infrastrukturkapazität und Umweltbelange.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Die Begrenzung der Dachformen sowie die Einschränkungen bei der Farbgestaltung dienen der Beruhigung der Dachlandschaft und trägt damit wesentlich zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Ein kohärentes Ortsbild wird gesichert.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Höhenfestsetzung der Garagen und Nebengebäude folgt denen der Hauptgebäude. Um eine Grenzbebauung auch im hängigen Gelände zu ermöglichen, werden abweichend von der Bayerischen Bauordnung Abstandsflächenregelungen getroffen. In manchen Parzellen wäre dies sonst nicht möglich, was zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Grundstücksflächen sind im Sinne des Flächensparens bewusst knapp gefasst. Zur zielführenden Nutzung ist die Anordnung der Garagen auf der Grundstücksgrenze deshalb meist notwendig.

Die Höhenbegrenzung für den Fall der Grenzbebauung auf 3m ab FOK hat dabei nachbarschützende Eigenschaften. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit größerer Wandhöhe ist deshalb nur dann zulässig, wenn die Abstandsflächen lt. BayBO eingehalten werden können.

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Hierdurch wird gewährleistet, dass jede Parzelle über ein Mindestmaß an Stellplätzen verfügt und der öffentliche Straßenraum vom Parkdruck entlastet wird.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen ist vor den Garagen ein Mindeststauraum freizuhalten.

Zur Schaffung eines stimmigen Ortsbildes sind Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Aus ökologischen Gründen sowie zur positiven Unterstützung des Kleinklimas sind darüber hinaus auch Gründächer immer zulässig.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung sind gebäudeunabhängige Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Wind oder Sonne nicht zulässig.

8. Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern dienen der Sicherstellung eines geordneten Ortsbildes, der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie einer verträglichen Gestaltung der Grundstücksgrenzen.

Das Ortsbild definiert sich zu einem Großteil über den Straßenraum.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen deshalb auf eine geringere Maximalhöhe begrenzt. Dadurch wird eine offene und straßenraumverträgliche Gestaltung der Vorgartenbereiche sichergestellt und eine abschottende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum vermieden. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende soziale Kontrolle des Straßenraums erhalten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, um eine einheitliche Bemessungsgrundlage trotz unterschiedlicher Geländeverhältnisse zu gewährleisten.

Der vorgeschriebene Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Einfriedung ermöglicht den Durchlass von Kleintieren und trägt damit zur ökologischen Durchlässigkeit der Grundstücksgrenzen bei. Gleichzeitig wird die Belüftung der Grundstücke verbessert und ein unmittelbarer Bodenkontakt der Einfriedung vermieden.

Innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen auf eine Maximalhöhe über der Fahrbahnoberkante zu beschränken. Die Festsetzung dient der Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und gewährleistet die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen und Mauern grundsätzlich zulässig, da sie dem Schutz der Privatsphäre, der Grundstücksabgrenzung und der Sicherung der Grundstücke dienen. Stützmauern sind zulässig, um notwendige Geländeanpassungen aufgrund der topographischen Verhältnisse zu ermöglichen.

Auf Stützmauern dürfen Einfriedungen errichtet werden. Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung beziehungsweise die Höhe freistehender Einfriedungen wird auf die Maximalhöhe lt. BayBO begrenzt. Dadurch wird ein angemessener Ausgleich zwischen den privaten Interessen an einer wirksamen Einfriedung und den öffentlichen Belangen eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie nachbarschaftlicher Verträglichkeit erreicht. Überdimensionierte und städtebauliche störende Einfriedungsanlagen werden vermieden.

Gabionen (Drahtschotterkörbe) werden als Einfriedungen ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer massiven und technischen Erscheinung nicht dem angestrebten Ortsbild entsprechen und sich gestalterisch nicht in das Wohngebiet einfügen. Die Festsetzung dient der Sicherung einer hochwertigen und ortsbildverträglichen Gestaltung der Grundstücksgrenzen.

9. Werbeanlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Werbeanlagen nur reduziert und untergeordnet zulässig.

Die Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen im WA dienen dem Schutz des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit und der Lebensqualität der Anwohner. Sie schaffen klare Rahmenbedingungen für Standort, Größe, Gestaltung und Betriebszeiten der Werbeanlagen. Darüber hinaus sind aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen für Werbeanlagen nur begrenzt zulässig.

Werbeanlagen entsprechend den Festsetzungen fördern die Sichtbarkeit einzelner Betriebe, ohne das Ortsbild zu überformen.

10. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf nachtaktive Tiere und damit auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten ist für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

Der Schutz sensibler biotischer Prozesse und der Erhalt der nächtlichen Biotopfunktion kann dadurch gewährleistet werden und ein Beitrag zur Biodiversität sowie zum Einhalt der Rechtsordnung geleistet werden.

11. Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Bauparzellen werden öffentliche Straßen neu errichtet. Der Straßenquerschnitt ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, was auf Grund der zu erwartenden Verkehrsströme als ausreichend erachtet wird. Ein Gehweg wird ausschließlich an der Haupterschließung vorgesehen, um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Zusätzliche Geh- und Radwege dienen der Anbindung an die angrenzenden Freiraum- und Siedlungsbereiche. Sie gewährleisten kurze Wege für den nichtmotorisierten Verkehr und fördern die Durchlässigkeit des Quartiers.

Gleichzeitig werden die Trassen in ihrer Lage und Dimensionierung so festgesetzt, dass sie bei einer möglichen zukünftigen Siedlungsentwicklung zu Erschließungsstraßen ausgebaut werden können. Hierdurch wird eine langfristige und geordnete städtebauliche Entwicklung über die Grenzen des vorliegenden Plangebiets hinaus ermöglicht. Die Flächen übernehmen somit neben ihrer aktuellen Funktion als Geh- und Radwege eine vorsorgende Erschließungsfunktion. Durch die frühzeitige Sicherung entsprechender Trassen können spätere Erweiterungen des Siedlungsbereichs verkehrlich sinnvoll angebunden werden. Die Festsetzung dient daher einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Flächenentwicklung sowie der Wahrung ausreichender Entwicklungsspielräume für die langfristige Ortsentwicklung.

12. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Die Festsetzung zur ausschließlichen unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen dient der Sicherung eines hochwertigen und geordneten Orts- und

Straßenbildes. Durch den Verzicht auf oberirdische Leitungsanlagen und die hierfür erforderlichen Masten wird eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes vermieden.

Die unterirdische Verlegung trägt zu einer klaren Gestaltung des öffentlichen Raums bei und verhindert die Zerschneidung von Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig werden die Aufenthaltsqualität sowie die gestalterische Wirkung der Straßen- und Freiräume verbessert. Die Festsetzung dient somit der Sicherung eines dauerhaft attraktiven und funktionalen Wohnumfelds.

Die einschlägigen Richtlinien zur Gestaltung von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Diese sind insbesondere auch bei Bepflanzungen zu beachten, um sowohl Beschädigungen von Pflanzen als auch Leitungen zu vermeiden.

Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld verläuft eine bestehende Abwasserleitung, deren bisherige Trassenführung mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung ist daher eine Umverlegung der bestehenden Kanalleitung erforderlich.

Die Festsetzung der entsprechenden Flächen für die Abwasserbeseitigung dient der planungsrechtlichen Sicherung der künftigen Trassenführung sowie der Gewährleistung einer geordneten und dauerhaften Abwasserentsorgung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die für die Herstellung, den Betrieb, die Unterhaltung und die Erneuerung der Abwasseranlagen erforderlichen Flächen dauerhaft freigehalten werden.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die technische Erschließung des Plangebietes sowie die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Abwasserbeseitigung langfristig sicherzustellen und Konflikte mit anderen zulässigen Nutzungen zu vermeiden.

13. Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der landschaftlichen Einbindung des neuen Wohngebiets. Die Grünflächen übernehmen unterschiedliche, sich ergänzende Funktionen.

In den Randbereichen des Plangebiets dienen die öffentlichen Grünflächen der Eingrünung des Ortsrandes und der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Hierdurch werden die Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf das Landschaftsbild minimiert und die Einbindung des Baugebiets in den umgebenden Landschaftsraum verbessert.

Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen werden zudem für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch die Entwicklung naturnaher Grünstrukturen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert und die ökologische Funktion des Plangebiets gestärkt.

Darüber hinaus umfassen die öffentlichen Grünflächen die Bereiche der naturnah gestalteten Regenrückhalteanlagen und deren Umfeld. Die Flächen dienen neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion auch der ökologischen Aufwertung und der Entwicklung strukturreicher Lebensräume. Die naturnahe Gestaltung der Rückhalteanlagen und ihrer

Randbereiche trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes, der Förderung der Biodiversität sowie zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung bei.

Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen werden darüber hinaus vorsorglich freigehalten, um bei einer zukünftigen Erweiterung der Siedlungsentwicklung die Herstellung zusätzlicher Straßenanschlüsse und Erschließungsanlagen zu ermöglichen. Hierdurch wird die langfristige städtebauliche Entwicklungsperspektive der Gemeinde berücksichtigt und eine geordnete Erschließung möglicher künftiger Baugebiete sichergestellt. Die Vorhaltung dieser Flächen beeinträchtigt die Funktion der öffentlichen Grünflächen nicht, da die vorgesehenen Grünstrukturen und ökologischen Funktionen bis zu einer möglichen Inanspruchnahme aufrechterhalten werden können.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen gewährleistet damit sowohl die städtebauliche und landschaftliche Einbindung des Baugebiets als auch die Erfüllung ökologischer, wasserwirtschaftlicher und langfristiger städtebaulicher Entwicklungsziele der Gemeinde.

Die Festsetzung von Baumstandorten im öffentlichen Raum dient der Sicherung einer ausreichenden Ausstattung des Plangebietes mit Großgrün und der Entwicklung einer zusammenhängenden Grünstruktur. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt und leisten einen Beitrag zur Vernetzung vorhandener und neu entstehender Lebensräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Durch die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume werden Trittsteinbiotope und lineare Vernetzungsstrukturen geschaffen, die die Durchlässigkeit des Siedlungsraums für verschiedene Tierarten verbessern und die ökologische Funktionsfähigkeit des Gebietes stärken. Die Festsetzung dient somit der Förderung der Biotopvernetzung und der Minderung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Darüber hinaus tragen die Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas bei, indem sie Verschattungseffekte erzeuge, die sommerliche Aufheizung mindern und die Verdunstungsleistung im Plangebiet erhöhen. Gleichzeitig wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert und das Ortsbild durch die Entwicklung einer prägenden Grünstruktur aufgewertet.

Zur Schaffung von Biotopverbindungen und zur Förderung des Kleinklimas ist eine Durchgrünung des gesamten Baugebiets vorgesehen.

Die Festsetzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken dient der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und der Entwicklung eines landschafts- und ortsbildverträglichen Wohnquartiers. Durch die verbindliche Vorgabe wird gewährleistet, dass unabhängig von der sonstigen privaten Grundstücksgestaltung ein Mindestanteil von Großgrün dauerhaft realisiert wird.

Die Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken trägt wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Sie sorgt für Verschattung, reduziert sommerliche Überhitzungseffekte und unterstützt durch Verdunstungsleistungen die lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Darüber hinaus leisten Gehölze einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur ökologischen Wertsteigerung der Bauflächen.

Die Festsetzung dient zudem der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets und stärkt die Biotopvernetzung im Siedlungsraum, indem zusätzlich Trittstrukturen für Flora und Fauna geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ortsbild durch eine gleichmäßige und strukturierende Durchgrünung qualitativ aufgewertet.

Die Regelung stellt sicher, dass ein Mindestmaß an Begrünung unabhängig von der individuellen Ausgestaltung der privaten Freiflächen erreicht wird. Sie ist erforderlich, um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu sichern.

Die Festsetzung zur gärtnerischen und je nach Ausgestaltung naturnahen bzw. extensiven Pflege der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen dient der Sicherung einer nachhaltigen und qualitätvollen Freiraumgestaltung innerhalb des Baugebiets. Ziel ist es, einen Mindeststandard an Durchgrünung und ökologischer Funktionsfähigkeit auf den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten.

Durch die verpflichtende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden negative Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt reduziert, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten bzw. verbessert wird.

Gleichzeitig leisten begrünte Flächen einen Beitrag zur Klimaanpassung, insbesondere durch Verdunstungskühlung und die Minderung von sommerlichen Überhitzungseffekten im Siedlungsraum.

Die Festsetzung dient darüber hinaus der Förderung der Biodiversität sowie der Biotopvernetzung innerhalb des Baugebiets, indem Lebensräume für Insekten und Kleintiere erhalten bzw. neu geschaffen werden. Gleichzeitig wird eine positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild erzielt, indem eine durchgrünte und nicht versiegelte Erscheinung des Wohngebiets gesichert wird.

Die Unzulässigkeit von sogenannten „Schottergärten" und Kunstrasenflächen entspricht den Anforderungen des Art. 7 BayBO, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sind. Die planungsrechtliche Festsetzung konkretisiert diese gesetzliche Vorgabe und stellt deren konsequente Umsetzung im Plangebiet sicher.

Die Regelung ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine qualitative Mindestausstattung der privaten Freiflächen dauerhaft sicherzustellen.

Die Festsetzung zur Verwendung eines standortgerechten, dem natürlichen Artenspektrum entsprechenden Pflanzmaterials dient der Sicherung einer ökologisch wirksamen und dauerhaft stabilen Durchgrünung des Baugebiets. Durch die Vorgabe geeigneter, standortheimischer bzw. standortgerechter Arten wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Anpflanzungen langfristig vital und an die örtlichen Standortbedingungen angepasst sind.

Die Verwendung gebietstypischer Gehölze trägt wesentlich zur Förderung der Biodiversität bei, da heimische Pflanzenarten eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen und als Nahrungs- und Lebensraumgrundlage für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dienen.

Dadurch wird die Biotopvernetzung im Siedlungsraum unterstützt und die Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft gestärkt.

Darüber hinaus erhöhen standortgerechte Arten die Widerstandsfähigkeit der Bepflanzung gegenüber klimatischen Extremereignissen wie Trockenperioden oder Starkregenereignissen und leisten somit einen Beitrag zur Klimaanpassung. Gleichzeitig wird durch eine einheitliche und landschaftstypische Bepflanzung ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gesichert.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angestrebte ökologische Qualität der Freiraumgestaltung dauerhaft zu gewährleisten und Fehlentwicklungen durch nicht standortgerechte und ökologisch geringwertige Pflanzungen zu vermeiden.

Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion und zur Erreichung des städtebaulichen Ziels sind die Freiflächen innerhalb eines begrenzten Zeitraums nach dem Bezug der errichteten Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der dauerhafte Unterhalt der Flächen ist durch die entsprechende, sachgemäße Pflege zu gewährleisten. Ausfälle sind zu ersetzen, um die ökologische Funktion auch in Zukunft erfüllen zu können.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der Ränder des Geltungsbereichs auf öffentlichen Flächen als Ausgleichsfläche dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sowie der Ausbildung eines wirksamen Ortrandes. Ziel ist die Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung, die das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft abschirmt und zugleich einen ökologisch wirksamen Übergangsbereich schafft.

Zur Sicherung dieser städtebaulich und landschaftsplanerisch erforderlichen Eingrünung werden Pflanzbindungen festgesetzt. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind ausdrücklich für diesen Zweck bestimmt.

Soweit hierbei Abstände nach den privatrechtlichen bzw. nachbarrechtlichen Regelungen zu angrenzenden Baugrundstücken betroffen sein könnten, werden diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagert. Die planungsrechtliche Festsetzung stellt eine zulässige bodenrechtliche Regelung nach §9 BauGB dar, die der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Ortsrandeingrünung dient.

Die Durchführung der Maßnahme auf öffentlichen Flächen erfolgt im Rahmen der kommunalen Aufgabenwahrung und stellt keine privatrechtliche Grenzbepflanzung im Sinne nachbarrechtlicher Vorschriften dar. Die einschlägigen Abstandsvorschriften finden deshalb keine Anwendung. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine dauerhafte, durchgängige und gestalterisch wie ökologisch wirksamen Eingrünung des Baugebiets sicherzustellen und Zerschneidungen oder Lücken im Ortsrandbewuchs zu vermeiden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird als externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche der Flurnummern 360 der Gemarkung Teugn erbracht.

Auf der Teilfläche der Flurnummer 360 erfolgt durch geeignete Pflegemaßnahmen eine Aufwertung der bestehenden Grünlandbestände von G211/G221 zu G222. Auf der Teilfläche der Flurnummer 407 wird durch entsprechende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen eine Aufwertung von G11 zu G212 erreicht. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung naturschutzfachlich höherwertiger Grünlandlebensräume mit einer nachhaltigen Verbesserung der Habitatqualität sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich zwar nicht unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet, stehen jedoch in engem räumlichen Zusammenhang mit diesem. Zudem grenzen sie unmittelbar an bereits bestehende Ausgleichsflächen an. Dadurch entstehen größere, zusammenhängende Biotopflächen mit einer höheren ökologischen Wirksamkeit als isolierte Einzelmaßnahmen. Die räumliche Bündelung verbessert die Biotopvernetzung, erhöht die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen und erleichtert deren langfristige Pflege und Unterhaltung.

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt durch ihre Festsetzung im Bebauungsplan. Die Kennzeichnung der Flächen mittels Eichenpflöcken gewährleistet deren eindeutige Abgrenzung und dient der langfristigen Sicherung und Kontrolle der festgesetzten Entwicklungsziele.

14. Gestaltung des Geländes

Die Festsetzung zur Erhaltung der natürlichen Landschaftsreliefs dient der Sicherung einer harmonischen Einbindung des Baugebiets in die bestehende Geländeformation sowie der Vermeidung erheblicher topografischer Veränderung. Durch den weitergehenden Erhalt der natürlichen Geländestruktur wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in den Landschaftsraum einfügt und ein städtebaulich ruhiges Gesamtbild entsteht.

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen dient der Vermeidung übermäßiger Modellierungen des Baugeländes. Dadurch werden starke Geländesprünge, unverträgliche Terrassierungen sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert.

Zugleich trägt die Festsetzung zur Reduzierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt bei, da großmaßstäbliche Erdbewegungen vermieden und die natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden. Dies unterstützten auch eine stabile Versickerungsfähigkeit sowie ein ausgeglichenen Oberflächenabfluss.

Die Regelung stellt sicher, dass die bauliche Entwicklung in einem maßvollen Verhältnis zur natürlichen Topografie erfolgt und eine ortsbildverträgliche sowie landschaftlich integrierte Entwicklung des Baugebiets gewährleistet wird.

Die Regelung trägt somit sowohl zur Sicherung eines geordneten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes als auch zur funktionalen und dauerhaften Stabilität der Geländemodellierungen bei. Sie dient insgesamt einer qualitätvollen und nachhaltigen Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen im Plangebiet.

Die Festsetzung zur Vorlage eines Geländeschnitts mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes kann insbesondere die Einhaltung der Festsetzungen zu

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Einbindung in die bestehende Topografie überprüft werden.

Die Verwendung der nächstgelegenen Straßenoberkante als Bezugspunkt gewährleistet eine einheitliche und eindeutig nachvollziehbare Höhenreferenz innerhalb des Baugebiets. Hierdurch wird eine objektive Beurteilung der Gebäude- und Geländehöhen im Verhältnis zur Erschließungssituation ermöglicht.

Die Festsetzung dient der Vermeidung von unerwünschten Geländeaufhöhung oder -abgrabungen, die das Ortsbild beeinträchtigen oder zu nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke führen könnten. Gleichzeitig wird eine geordnete und kontrollierbare Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.

15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient der Sicherstellung einer geordneten und schadlosen Entwässerung des Plangebiets.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten befinden sich die vorgesehenen Rückhalteflächen am nordöstlichen Rand des Baugebietes in der natürlichen Tieflage. Hier kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zwischengespeichert werden, bevor es zeitverzögert und mengenmäßig reduziert in die Vorflut abgeben wird. Ein Entwässerungskonzept befindet sich derzeit in der Erstellung und wird nach Fertigstellung in den Entwurfsstand der Bauleitplanung eingearbeitet.

Durch die Zwischenspeicherung und Drosselung der Abflüsse werden Abflussspitzen reduziert und eine Überlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme sowie der Vorflut vermieden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum vorbeugenden Hochwasserschutz geleistet.

Die Lage der Flächen entspricht somit sowohl den natürlichen Geländeverhältnissen als auch den wasserwirtschaftlichen Anforderungen und ermöglicht eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung.

16. Immissionsschutz

Die Festsetzung dient der Klarstellung der Immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet. Das Baugebiet weist eine Lage in räumliche Nähe zur Kreisstraße sowie zur landwirtschaftlich genutzten Fläche auf.

Die von der Kreisstraße ausgehender Verkehrsemissionen sind als ortsüblich und planbedingt hinzunehmen. Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass aus dem bestehenden und zukünftigen Verkehr auf der Kreisstraße keine Entschädigungs- oder Ersatzansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger abgeleitet werden können. Damit wird der Grundsatz berücksichtigt, dass öffentliche Verkehrswege in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung keine zusätzlichen Entschädigungsansprüche der angrenzenden Baugebiete begründen.

Zudem ist das Plangebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im ländlichen Raum geprägt. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen können zeitlich begrenzte Immissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind als ortsübliche anzusehen und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung späterer Konflikte zwischen der Wohnnutzung, dem öffentlichen Straßenverkehr und der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der planungsrechtlichen Absicherung eines konfliktarmen Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld des Baugebiets.

17. Grundwasser- und Bodenschutz

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. teilversiegelnder Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen dient der nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebiets. Durch die Begrenzung des Abflussbeiwerts wird sichergestellt, dass ein erheblicher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickern oder verzögert abgeleitet werden kann.

Hierdurch wird die Spitzenbelastung der öffentlichen Entwässerungssysteme reduziert und das Risiko von Überlastungen bei Starkregenereignissen verringert. Gleichzeitig wird die lokale Grundwasserneubildung unterstützt und der natürliche Wasserkreislauf soweit möglich erhalten.

Die Festsetzung trägt zudem zur Klimaanpassung bei, indem Versiegelungsgrade reduziert und Aufheizungseffekt im Siedlungsbereich gemindert werden. Teilversiegelte und wasserdurchlässige Beläge wirken temperaturausgleichend und verbessern das Mikroklima im Plangebiet.

Darüber hinaus dient die Regelung auch der gestalterischen Einbindung der Verkehrsflächen in das Grün- und Freiraumkonzept des Baugebietes. Die zulässigen Materialien ermöglichen eine funktionale und zugleich landschaftsverträgliche Ausbildung der Nebenflächen.

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung sicherzustellen und die wasserwirtschaftlichen sowie klimatischen Ziele der Bauleitplanung umzusetzen.

18. Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbestände, die potenziell als Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gehölzbewohnende Tierarten, insbesondere Vögel, dienen können. Durch Gehölzentnahmen und stärkere Rückschnitte können Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört sowie Tiere während der Brut- und Aufzuchtzeit gestört oder getötet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen gehölzbewohnenden Tierarten wird daher festgesetzt, dass

Gehölzentnahmen und Rückschnitte ausschließlich außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zulässig sind.

Die zeitliche Beschränkung orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase. Die Festsetzung trägt damit zur Sicherung der ökologischen Funktion der vorhandenen Gehölzstrukturen als Lebensstätten bei und dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

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

1. Bestandsaufnahme

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

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.
Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in die betreffenden Kategorien eingestuft.



Bestand

A11 intensiv bewirtschafter Acker, 2 WP, 40.121 m²

V332 Wirtschaftsweg, unbefestigt, bewachsen, 3 WP, 1.211 m²

P21 Privatgärten, strukturreich, 7 WP, 684 m²

V11 Verkehrsfläche versiegelt, 0 WP, 438 m²

V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, 3 WP, 204 m²

Abbildung 11: Bestandserhebung

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,3-0,4

3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

Schutzgut	**Vermeidungsmaßnahmen**	**Umsetzung**	
		ja	**nein**
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐

	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse	☒	☐

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

Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	☒	☐
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

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

	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Abbildung 13: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -15% angesetzt (maximal -20%).

Planungsfaktor
15%

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
BA 1					
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	15.586 (1)	2	0,3	-0,15	7.949
	4045 (2+3)		0,4		2.751
	1.840 (4)		0,4		1.252
V332 Wirtschaftsweg, unbefestigt, bewachsen	313 (1)	3	0,3	-0,15	240
	97 (2+3)		0,4		99
	190 (4)		0,4		194
P21 Privatgärten, strukturreich	684	7	0,3	-0,15	1.221
V11 Verkehrsflächen versiegelt	117 (1)	0	0,3	-0,15	0
	139 (2+3)		0,4		0
	182 (4)		0,4		0
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	44 (1)	3	0,3	-0,15	34
	62 (2+3)		0,4		64
	98 (4)		0,4		100
Summe:	23.397				13.904
BA 2					
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	16.605 (1)	2	0,3	-0,15	8.469
	910 (2)		0,4		619
	1.135 (interne Ausgleichsfläche)		0		0
V332 Wirtschaftsweg,	611 (1)	3	0,3	-0,15	468

unbefestigt, bewachsen					
Summe:	19.261				9.556
Summe BA1 + BA2:	42.658				23.460
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					23.460

Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Die vorliegende Planung befindet sich innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht die entsprechende Darstellung vor. Es wird deshalb zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild gesehen. Dieser wird in Form der Ortsrandeingrünung erbracht.

4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

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

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	129 TF
Gemarkung	Teugn
Naturraum Haupteinheit:	D61 Fränkische Alb
Besitz-verhältnisse	in Besitz der Kommune
Flächengröße	1.135 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
Entwicklungsziel	B 112 Mesophiles Gebüsch/Hecken
Maßnahmen	B112:

	Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen. Pflanzabstand: 1,5 m x 1,20 m 2 reihig Artenzusammensetzung: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr
Pflegekonzept	<u>B 112</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr
Vorauss. Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammen-hänge	ABSP Naturraumziele 273-082-A Hochfläche der südlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	M6a: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommens-gebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungs-gebiete gebiets-eigenes Saatgut	16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
	Mit den Maßnahmenanforderungen aus:

Prüfung der multi-funktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungs-möglichkeiten)	- *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrar-strukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungs-möglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan* *- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*

Abbildung 15: Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsmaßnahmen (Flnr. 360 TF):

Flurnummer	360 TF
Gemarkung	Teugn
Naturraum Haupteinheit:	D61 Fränkische Alb
Besitz-verhältnisse	in Besitz der Kommune
Flächengröße	2.814 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, BNT G211 (1.981) 6 WP Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland Bzw. BNT G221 (833m²) 9 WP mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)

Entwicklungsziel	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese, extensiv genutzt BNT G222 13* WP
Maßnahmen	Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts ab Jahr 4: 2 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich. Optional ist eine Artanreicherung und/oder eine Verlängerung des Zeitraums mit 3x jährlich Mahd erforderlich. Die Entwicklung der Fläche ist vor einer Reduzierung der Mahdhäufigkeit gutachterlich zu bewerten. Dafür ist der Ausgangszustand vor Beginn der Entwicklungspflege zu dokumentieren <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Vorauss. Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 5-10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammen-hänge	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb Umsetzung im Anschluss an die Ausgleichsflächen für Handwerkerhof Teugn.
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	M6a: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommens-gebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungs-gebiete gebiets-eigenes Saatgut	16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
	Mit den Maßnahmenanforderungen aus:

Prüfung der multi-funktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungs-möglichkeiten)	- *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrar-strukturellen Belangen	*vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen* *- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,* *- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,* *- durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),* *- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder* *- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen*
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungs-möglichkeiten in der Gebietskulisse	*- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,* *- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan* *- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,* *- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,* *- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und* *- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden*

Abbildung 16: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche 1



Abbildung 17: Bestand externe Ausgleichsfläche (eigene Aufnahme)

5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

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

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 18: Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Extern: Flnr. 360 (TF) Gemarkung Teugn	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP	G222	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	13* WP	1.981 m²	6 WP	11.886 WP
	G221	mäßig artenreiche seggen-oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	9 WP	G222	artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese (extensiv genutzt)	13* WP	833 m²	3 WP	2.499 WP

Intern: BA 2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2 WP	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	1.135	8 WP	9.080
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									23.465

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	23.465 WP
Summe Ausgleichsbedarf BA 1 + BA 2	23.460 WP
Summe Ausgleichsbedarf BA 1	13.904 WP
Summe Ausgleichsbedarf BA 2	9.556 WP
Differenz	5 WP
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag	

Abbildung 19: Bewertung des Ausgleichsumfangs

6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens mit Umsetzung der jeweiligen Erschließung zu realisieren.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz 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 autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

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.

F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Teugn. Durch die Ausweisung soll dringend benötigter Wohnraum im Hauptort der Kommune neu geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits teilweise als Wohngebiet dargestellt, der östliche Teilbereich ist aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

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 anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die baumbestandenen Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Der Niederschlag wird im Sommerhalbjahr mit 400 bis 450 mm angegeben, im Winterhalbjahr mit 300 bis 450 mm. Die mittlere Lufttemperatur im Sommer beträgt 14 bis <15°, während im Winterhalbjahr von 2 bis <3°C auszugehen ist. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten am unmittelbarem Ortsbereich. Die Beeinflussung des Schutzguts Luft und Klima ist deshalb nicht zu vermeiden. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Ortsklimas ist

jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen die Festsetzungen zur Bepflanzung 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 Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61).

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2026)

Im Geltungsbereich herrscht fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton in Form von Lösslehm vor. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026).

Im Untergrund steht älteres Naabtertiär als Kaolinton an, dieser weist teilweise Braunkohle-Schmitzen auf. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

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.

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.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Schutzgut: Grundwasser und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen bisher nicht.

Es ist davon auszugehen, dass der Flurabstand des Grundwassers mehr als 2 m beträgt. Die Stau- oder Haftnässe ist gering oder >8 dm tief und nur örtlich auftretend (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026).

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss sieht im Norden des Geltungsbereichs einen Abfluss bei Starkregen vor. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

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 Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 Fränkische Alb.

Als potenziell natürliche Vegetation ist „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald" (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026) angegeben.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Höherwertige Baum- oder Gehölzstrukturen sind lediglich im Südwesten im Bereich der Hausgärten vorhanden.

Die räumliche Nähe zur bestehenden Bebauung mit ihren Störungen durch Lärm oder Licht, ist insbesondere für empfindliche Arten der Fauna 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.

Als Verbotstatbestände sind definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Auf Grund der vorhandenen Bestände ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bauleitplanung Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Die Vorgaben des Artenschutzrechts sind jedoch bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes wird landwirtschaftliche Nutzfläche der Bebauung zugeführt.

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

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da kein großflächiger Biotopkomplex neu zerschnitten wird.

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.

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.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

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

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

2.5 Schutzgut Landschaft

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.

Durch die Lage am unmittelbaren Ortsbereich ist kein bisher unberührter Landschaftsbestandteil durch die Bauleitplanung betroffen.

Durch die ackerbauliche Nutzung ist eine Erholungsnutzung auf diesen Flächen im unmittelbaren Ortsbereich aktuell nicht möglich.

Auswirkungen

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

Aufgrund der Dimensionen des geplanten allgemeinen Wohngebiets im unmittelbaren Ortsbereich 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

2.6 Schutzgut Mensch

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

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren angrenzend an den Ortsbereich von Teugn.

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

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.

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 gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings 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

2.7 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 Bodendenkmäler im Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026) verzeichnet.

Die entsprechende Gesetzgebung ist zu beachten.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Ohne Betroffenheit

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Nutzung des Gebiets weiterhin erhalten bleiben. Es ergibt sich keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Wohnmöglichkeiten im Ortsbereich bliebe ebenfalls bestehen.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

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

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Eine kommunale Wärmeplanung wird derzeit erstellt. Konkrete Aussagen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht getroffen werden.

2.13 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 bereits teilweise als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der östliche Bereich wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans von landwirtschaftlicher Fläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

2.14 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.

2.15 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 Hinblick auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.16.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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.

2.16.2 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.

2.16.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

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 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 zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

2.16.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt.

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

2.16.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern oder markanten Einzelstrukturen des Reliefs.

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.

2.16.5 Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Rahmen der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Gliederung des Plangebietes in Bauabschnitte wird eine geordnete und schrittweise Entwicklung des Wohngebietes sichergestellt. Die temporäre Belastung für die bestehende Wohnnutzung wird hierdurch minimiert.

- die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein leistungsfähiges und dem Wohngebiet angemessen dimensioniertes Straßennetz. Durch die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz werden unverträgliche Verkehrszunahmen in sensiblen Bereichen vermieden.

- Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Diese tragen zur Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen bei und verbessern die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

- Die geplanten Regenrückhalteanlagen werden naturnah gestaltet und in das Grünkonzept eingebunden, wodurch optische und funktionale Beeinträchtigungen minimiert und zusätzliche Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

- Durch die Festsetzung von Abständen zwischen Wohnbebauung und bestehenden Verkehrswegen bzw. gewerblichen Nutzungen werden möglich Immissionsbelastungen reduziert.

2.16.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Situation und bekannter Vorkommen in der Umgebung mit dem Vorhandensein eines großflächigen Bodendenkmals zu rechnen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern werden im Rahmen der Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eingriffe in den Untergrund werden auf das zur Erschließung und Bebauung zwingend erforderliche Maß beschränkt.
- Bodeneingriffe erfolgen unter archäologischer Begleitung, sofern dies von den zuständigen Fachbehörden gefordert wird.
- Bauarbeiten werden bei unerwarteten Funden gemäß den geltenden denkmalrechtlichen Bestimmungen unverzüglich unterbrochen und die zuständigen Behörden informiert.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes in angemessener Weise berücksichtigt und unvermeidbare Eingriffe fachgerecht begleitet und dokumentiert werden.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

4. Zusätzliche Angaben

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 wurde und eigenen Bestandserhebungen.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der 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.

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.

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	Klima und Lufthygiene	○ 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.
2	Boden und Fläche	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.
3	Grundwasser und Oberflächen-wasser	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	Tiere und Pflanzen	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

5	Landschaft	○ 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.
6	Mensch/ Gesundheit	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
7	Kultur- und Sachgüter	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans schafft die Gemeinde Teugn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am nordöstlichen Ortsrand.

Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Hauptort gerecht zu werden und gleichzeitig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Das neue Wohngebiet soll in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden, sodass die Flächen schrittweise entsprechend dem tatsächlichen Bedarf erschlossen und bebaut werden können. Dadurch wird eine Überentwicklung vermieden und eine an die Nachfrage angepasste Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Im Plangebiet sollen unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden. Dadurch entsteht ein vielfältiges Wohnangebot, das den verschiedenen Lebenssituationen und Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung trägt.

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren angepasst, da ein Teil der vorgesehenen Wohnbauflächen derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Aus umweltfachlicher Sicht führt die Planung zu einer Umwandlung bisher unbebauter bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Wohngebiet mit den dazugehörigen Erschließungs- und Grünflächen. Damit sind Veränderungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden. Diese Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben, bewertet und durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen soweit als möglich reduziert.

Insgesamt trägt die Planung dazu bei, den Wohnraumbedarf der Gemeinde Teugn zu decken und eine langfristig geordnete Ortsentwicklung zu sichern.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Klima und Lufthygiene	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Boden/Fläche	Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen	mittel
Grundwasser und Oberflächen-wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering
Tiere und Pflanzen Biodiversität	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche	gering

Landschaft	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Auswirkungen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	Ohne Betroffenheit
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	Ohne Betroffenheit
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Ohne Betroffenheit

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

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Ortsraumes 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.

G) Quellen

Bay. Landesamt für Umwelt. (12. 05 2026). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

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

Bayerische Vermessungsverwaltung. (02. 04 2026). *BayernAtlas*. Von www.atlas.bayern.de abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2026). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von www.geoportal.bayern.de abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (12. 05 2026). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (12. 05 2026). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (02. 04 2026). *Umweltaltas.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern.* München.

Gemeinde Teugn. (kein Datum). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.* Teugn.

Geotechnisches Büro Geyer. (2026). *Geotechnischer Untersuchungsbericht.* Regensburg.

regionaler Planungsverband Region Regensburg. (2025). *Regionalplan Region Regensburg (11).*

H) Impressum

Planverfasser:

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

