14. ÄNDERUNG
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans

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 6
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 6
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 6
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 8
2.2 Regionalplan (RP) 9
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 12
C) Beschreibung des Planungsgebiets 13
1. Geltungsbereich / Größe 13
2. Verkehrsanbindung/Lage 13
3. Topografie / Nutzung 14
4. Baugrund und Bodenverhältnisse 14
5. Wasserwirtschaft 15
6. Denkmalpflege 16
7. Alternativenprüfung 17
8. Bedarfsbegründung 18
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 21
E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 22
1. Bestandsaufnahme 22
2. Ermittlung der Eingriffsschwere 23
3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 24
4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept 31
5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 35
6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 37
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 38
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 39
1. Einleitung 39
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 39
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 40
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 40

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene 40
2.2 Schutzgut Boden und Fläche 41
2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser 42
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) 43
2.5 Schutzgut Landschaft 45
2.6 Schutzgut Mensch 46
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 47
2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 48
2.9 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 48
2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 48
2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 48
2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 48
2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 49
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 49
2.15 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 49
3. Alternative Planungsmöglichkeiten 49
4. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 49
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung 51
G) Quellen 53
H) Impressum 54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023) 8
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 9
Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 10
Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025) 11
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gemeinde Teugn) 12
Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026) 13
Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026) 14
Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026) 15
Abbildung 9: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026) 16
Abbildung 10: Bestandserhebung 23
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor 27
Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor 29
Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume 30
Abbildung 14: Funktionstabelle interne Ausgleichsfläche 32
Abbildung 15: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche 1 34
Abbildung 16: Bestand externe Ausgleichsfläche (eigene Aufnahme) 35
Abbildung 17: Abschlag Timelag 35
Abbildung 18: Bewertung des Ausgleichsumfangs 37

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei Bereiche, die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Kommune teilweise bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind und greift auch auf bisher als landwirtschaftlich dargestellten Flächen zurück.

Die bisher dargestellte Ortsrandeingrünung am östlichen Ortsrand wird deshalb weiter in Richtung Osten verschoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

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)

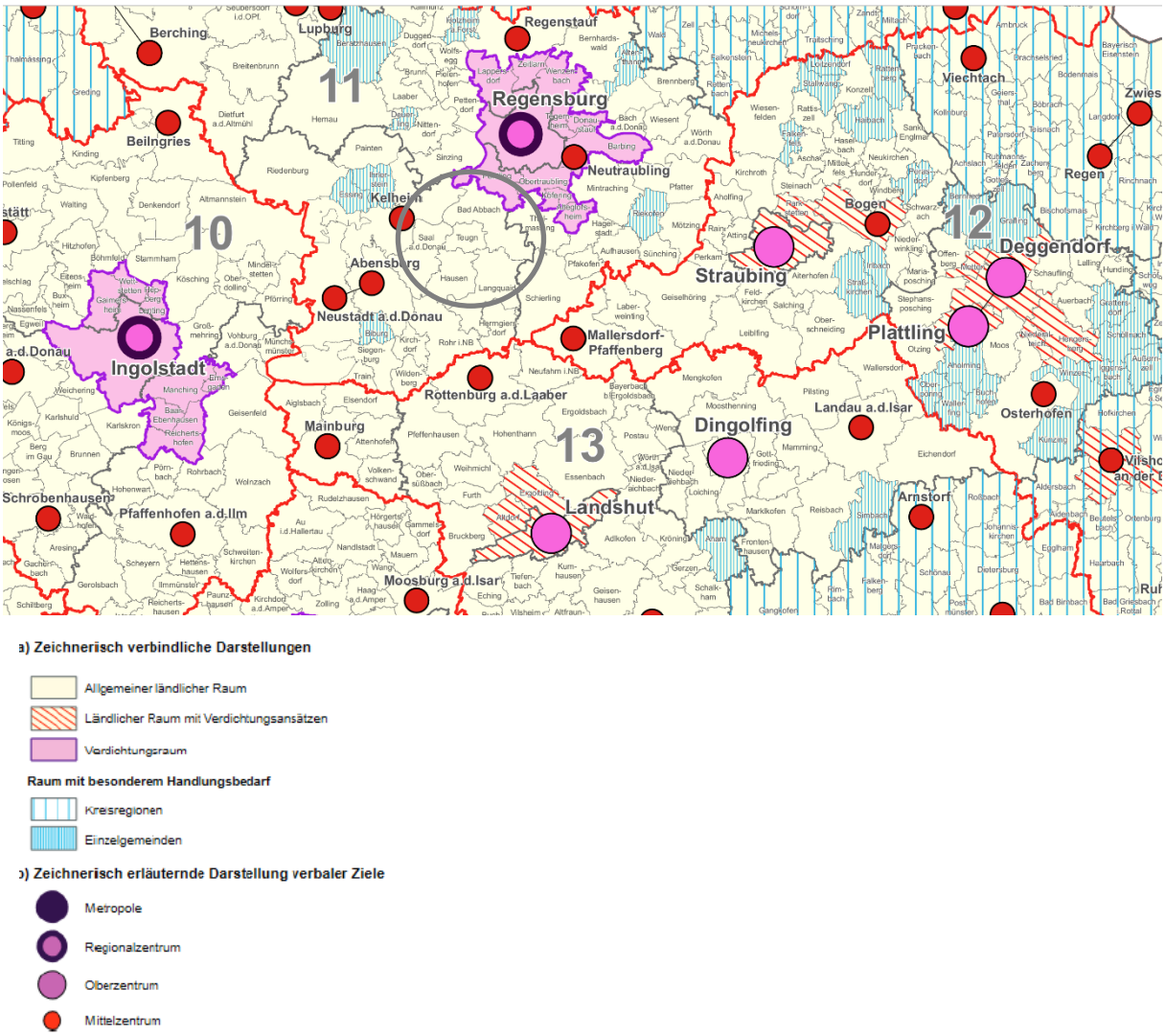


Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023)

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

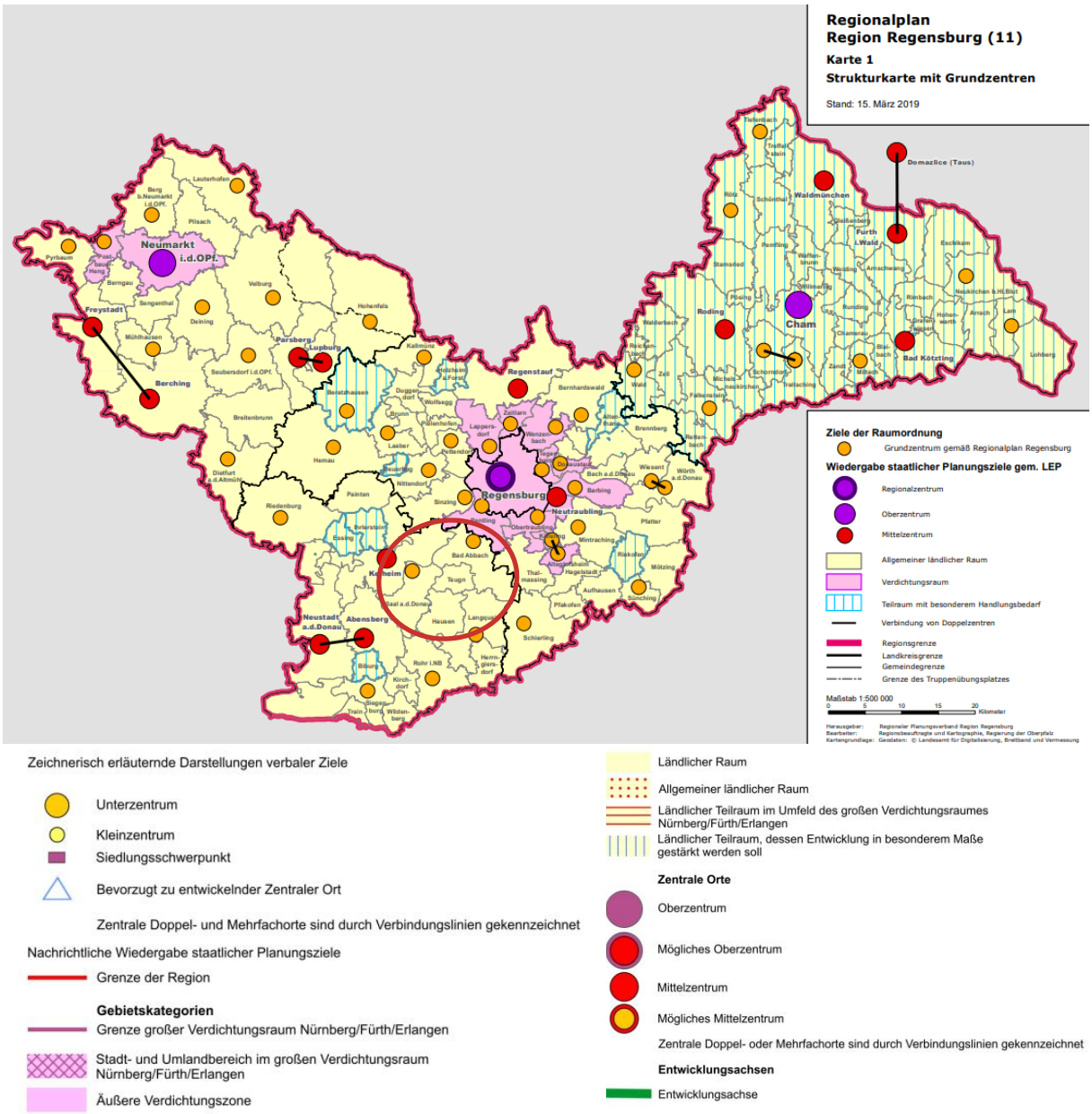


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

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.

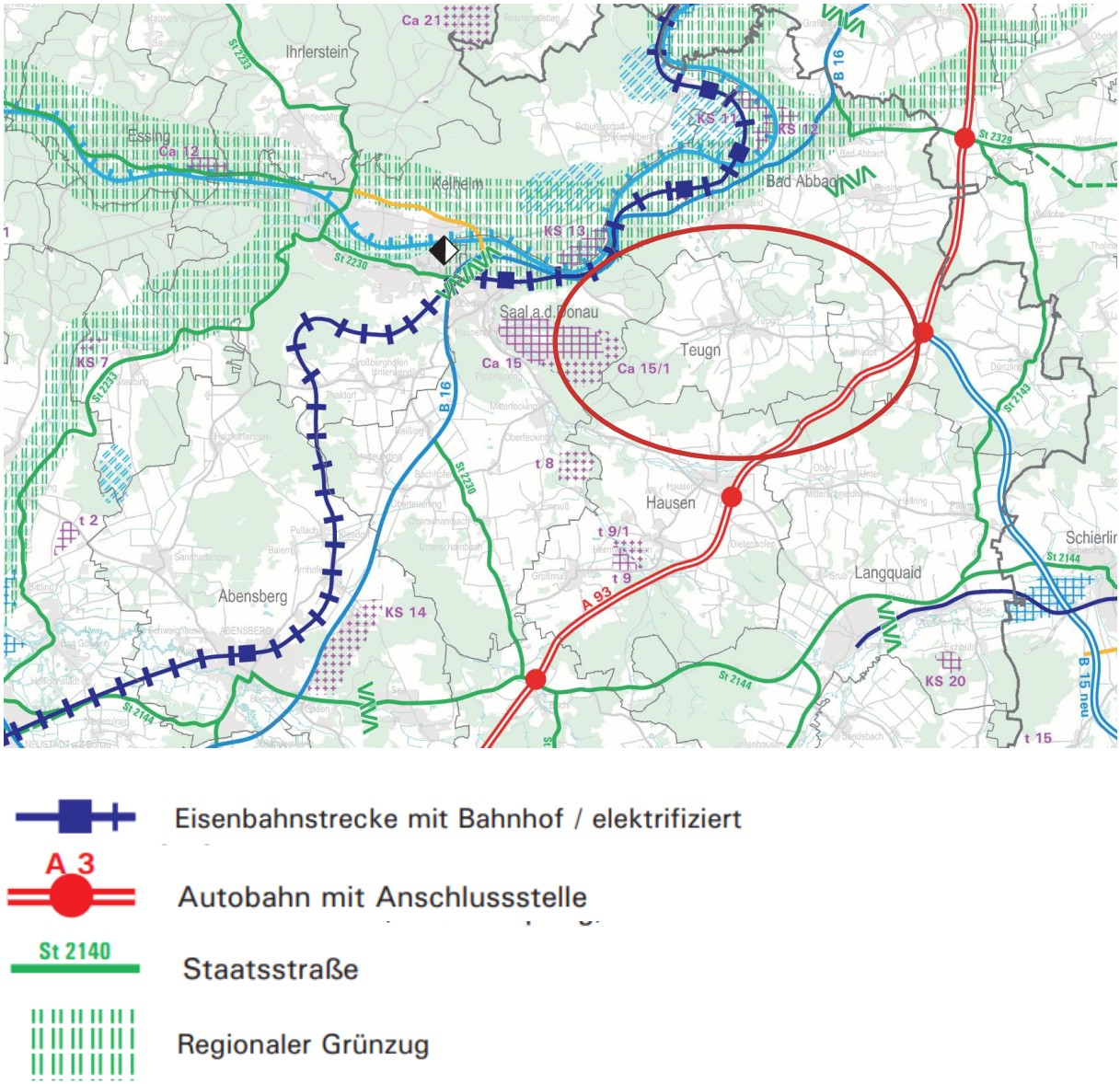
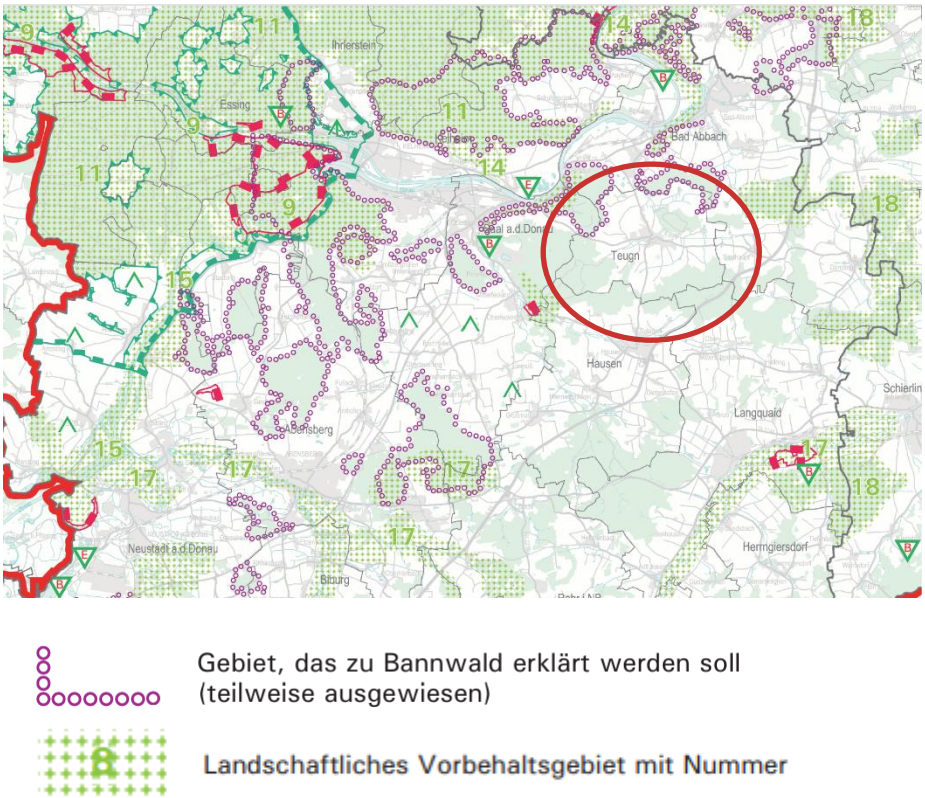


Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung



Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll (teilweise ausgewiesen)

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer

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.

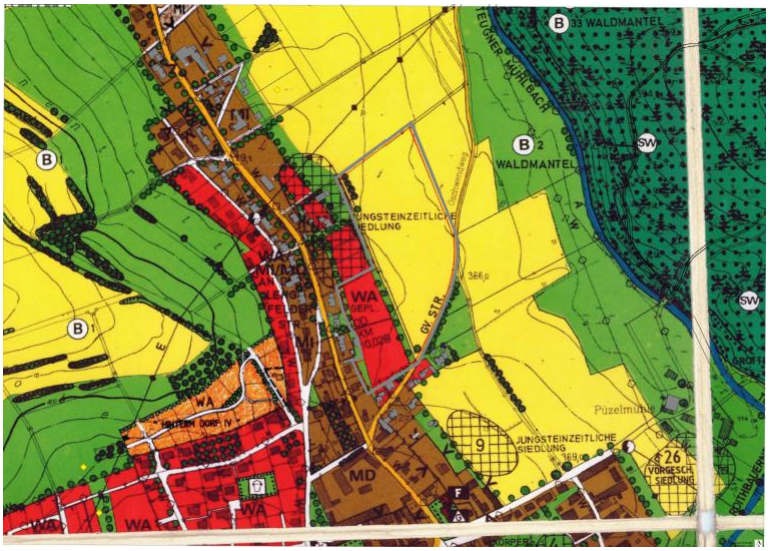


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gemeinde Teugn)

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 der Fortschreibung erstreckt sich über die Flurnummern 129, 130 sowie Teilflächen der Flurnummern 127 und 131 Gemarkung Teugn. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4,3 ha.

Eine Teilfläche der Flurnummer 131 mit ca. 10.650 m² ist dabei bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen der Gemarkung Teugn auf der Flurnummer 360 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.

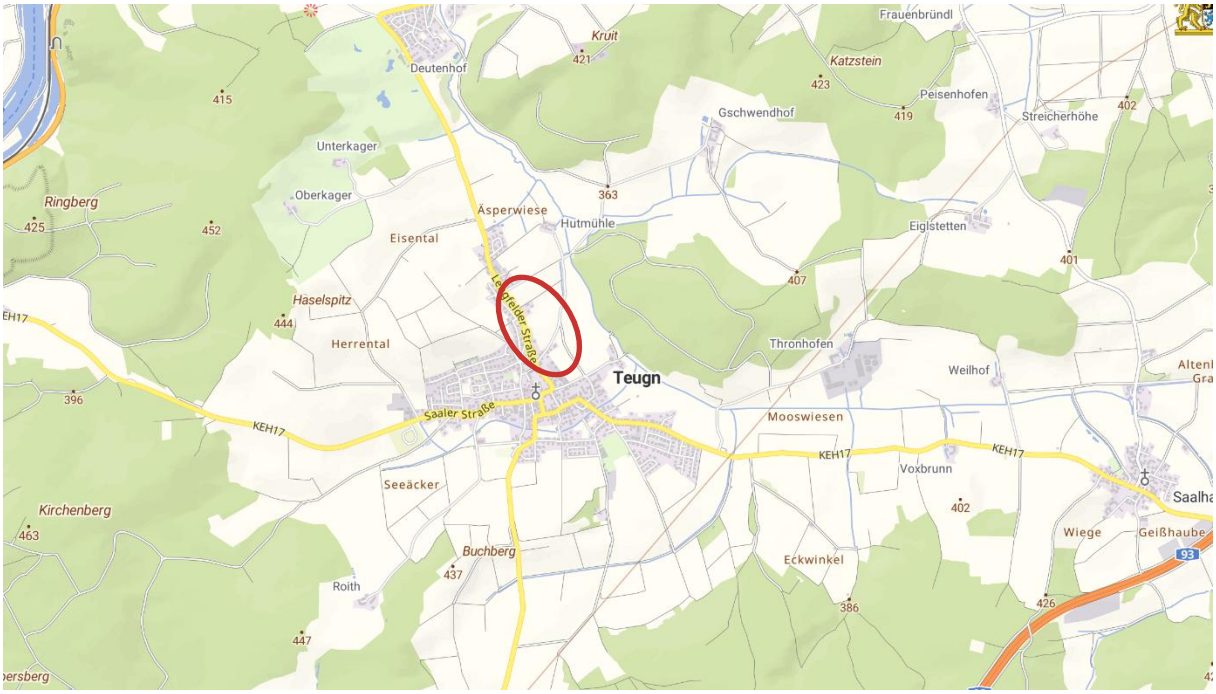


Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026)

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.

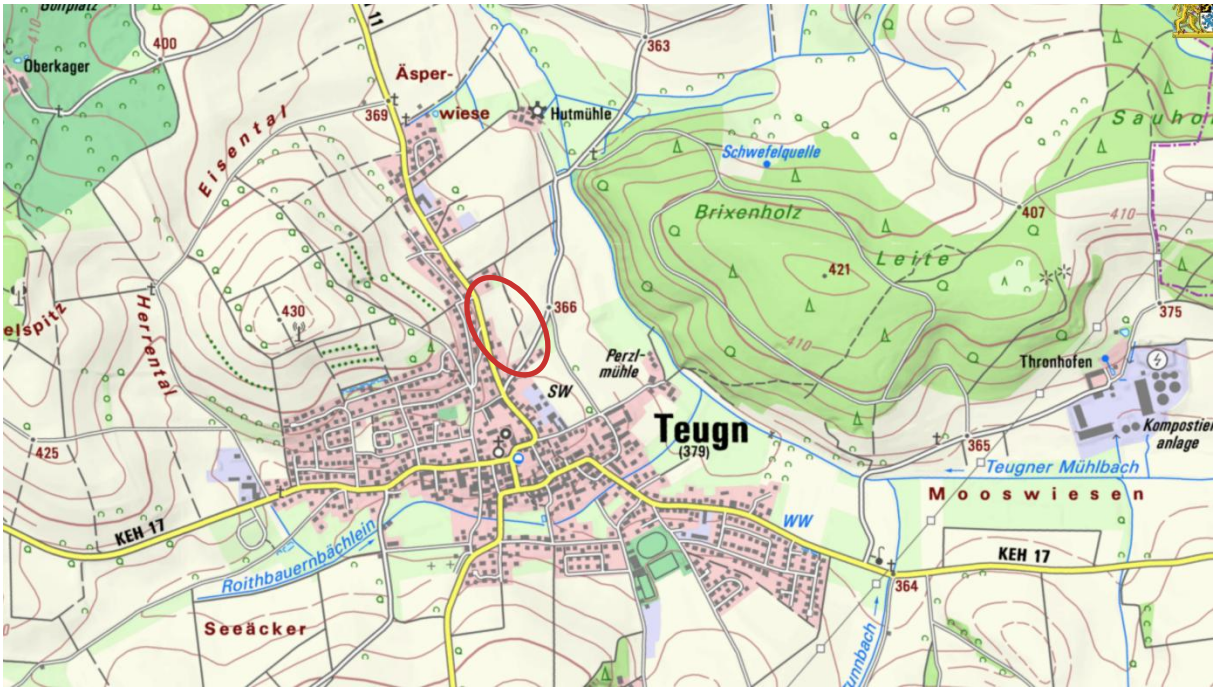


Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2026)

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. 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.

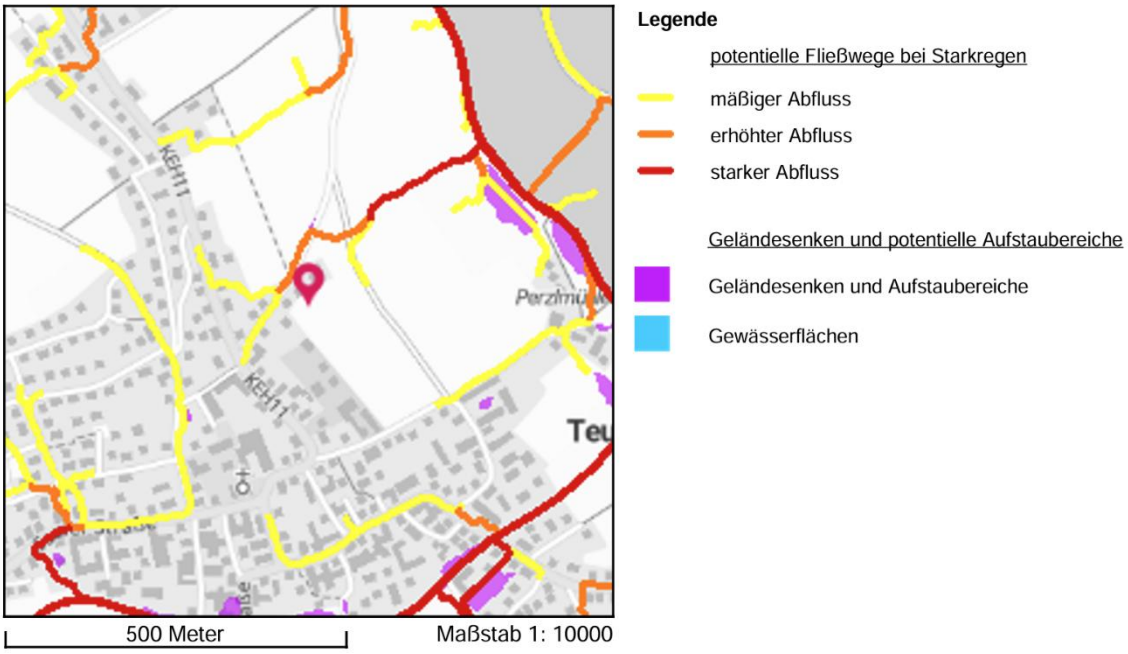


Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

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

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

6. Denkmalpflege

Im Plangebiet bestehen Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler.

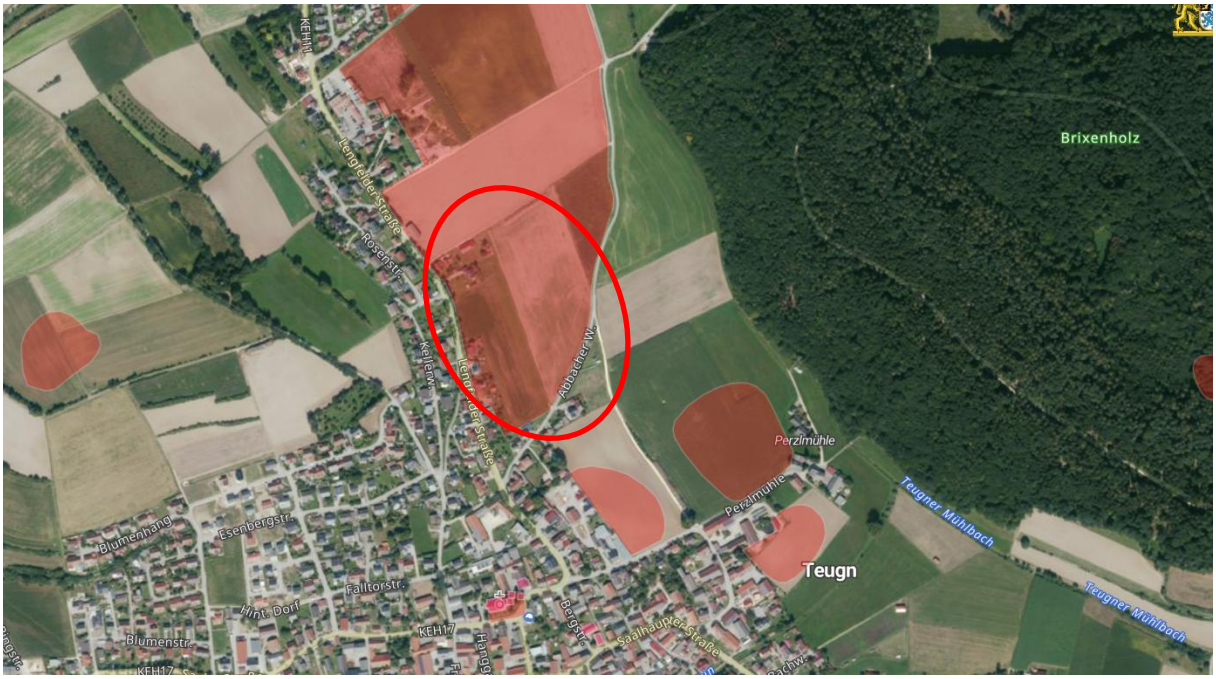


Abbildung 9: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2026)

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.

7. Alternativenprüfung

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

Im Zuge der Fortschreibung der Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Möglichkeiten zur Deckung des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs geprüft. Dabei standen insbesondere die städtebauliche Eignung, die Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, die Erschließbarkeit, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Verfügbarkeit geeigneter Flächen im Fokus.

Der gewählte Änderungsbereich schließt unmittelbar an den bestehenden Ortsrand an und stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die nun vorgesehene Erweiterung knüpft an diese planerische Zielsetzung an und entwickelt sie folgerichtig weiter. Hierdurch kann eine kompakte Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Infrastruktur und Erschließungsanlagen erfolgen und eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden grundsätzlich auch andere Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Diese erwiesen sich jedoch aufgrund fehlender städtebaulicher Anbindung, ungünstiger Erschließungsvoraussetzungen, höherer Eingriffe in Natur und Landschaft oder mangelnder kurzfristiger Entwicklungsfähigkeit als weniger geeignet. Darüber hinaus waren bei der Bewertung die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen sowie die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung zu berücksichtigen, da eine zeitnahe Umsetzung der kommunalen Planungsziele andernfalls nicht gewährleistet werden kann. Die Flächenverfügbarkeit war dabei ein wesentliches Abwägungskriterium, jedoch nicht das alleinige Entscheidungskriterium.

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs und der fehlenden gleichwertigen Innenentwicklungspotenziale in der erforderlichen Größenordnung nicht vollständig vermeiden. Durch die Lage am Ortsrand werden vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt und zusätzliche Infrastrukturaufwendungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Betroffenheit eines Bodendenkmals ist bekannt und wird im weiteren Planverfahren sowie auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ebenso werden die Belange des Denkmalschutzes in die Abwägung eingestellt. Die Nähe zu einem bestehenden Kinderspielplatz sowie zu wohnungsnahen Freiraum- und Naherholungsbereichen stellt einen Standortvorteil dar und trägt zur Eignung der Fläche als Wohnstandort bei.

Insgesamt ergibt die Alternativenprüfung, dass der gewählte Standort unter Berücksichtigung der städtebaulichen, erschließungstechnischen, umweltbezogenen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen die am besten geeignete Entwicklungsfläche zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs darstellt.

8. Bedarfsbegründung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des bestehenden und absehbaren Wohnbauflächenbedarfs. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und den örtlichen Wohnraumbedarf entsprechend den kommunalen Entwicklungszielen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Insbesondere für ortsansässige Bürgerinnen und Bürger sowie junge Familien besteht Bedarf an Bauflächen, der mit den derzeit verfügbaren Wohnbauflächen nicht ausreichend gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung dient der Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Ortslage. Durch die Lage am Siedlungsrand können bestehende Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen effizient genutzt und die Siedlungsentwicklung auf einen städtebaulich geeigneten Bereich konzentriert werden.

Der Kommune liegt ein Vitalitätscheck 2.1 aus dem Jahr 2019 vor.

Dieser wurde durch die Kommune mit Stand 2026 zur Begründung des Bedarfs weitergeschrieben. (Gemeinde Teugn, 2026)

Ausgangssituation

Entsprechend diesem besteht bis zum Jahr 2039 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 70 Wohneinheiten und ein entsprechender Flächenbedarf von ca. 5,1 ha.

Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Fortschreibung des Vitalitätschecks wurden sämtliche Innenentwicklungspotenziale systematisch erhoben und bewertet.

Dabei konnten insgesamt 97 potenzielle Entwicklungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 10.78 ha nachgewiesen werden.

Für die Wohnbauentwicklung von Interesse sind dabei 73 potenzielle Gebäude mit einer Fläche von ca. 7,11 ha.

Einschränkung der Innenentwicklung

Trotz des rechnerisch ermittelten Potenzials ist festzustellen, dass ein erheblicher Anteil dieser Flächen realistisch nicht oder nur eingeschränkt mobilisierbar ist.

Wesentliche Hemmnisse sind:

- fehlende Verkaufs- bzw. Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer
- eigentumsrechtliche Restriktionen

- individuelle Nutzungsinteressen
- wirtschaftliche und bauliche Herausforderungen im Bestand
- erheblicher Modernisierungsbedarf bei Leerständen

Zudem stehen Teile der erfassten Flächen nicht für Wohnbau zur Verfügung, insbesondere:

- Flächen in Gewerbegebieten (Wohnnutzung ausgeschlossen)
- Flächen im Mischgebiet „Handwerkerhof" (nur mit zwingender gewerblicher Nutzung)

Eine vollständige Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ist daher nicht realistisch.

Konsequente Innenentwicklungsstrategie

Die Gemeinde Teugn verfolgt nachweislich den Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung":

- systematische Erfassung und Fortschreibung der Potenziale
- aktive Ansprache von Eigentümern
- Entwicklung zentral gelegener Bestandsflächen

Auch die Entwicklung der letzten Baugebiete belegt die konsequente Nutzung vorhandener Flächen:

- Baugebiet „Talring" (2016): vollständig bebaut
- Baugebiet „Hinterm Dorf V" (seit 2020): vollständig veräußert und weitgehend bebaut

Die vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten sind somit bereits weitgehend ausgeschöpft bzw. in Nutzung.

Aktuelle Nachfrage:

Die tatsächliche Marktnachfrage übersteigt die verfügbaren Potenziale deutlich:

Der Gemeinde liegen **267 Bauplatzbewerbungen** vor.

Diese Zahl liegt **weit über dem rechnerisch verfügbaren und realistisch mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzial** und verdeutlicht den akuten Nachfrageüberhang.

Gesamtbewertung des Bedarfs

In der Gesamtschau ergibt sich ein deutliches strukturelles Defizit:

Faktor	**Umfang**
Prognostizierter Bedarf	ca. 70 Wohneinheiten / 5,1 ha
Innenentwicklung theoretisch langfristig umsetzbar (Baulücken, Leerstände und Leerstandsrisiko)	ca. 73 Einheiten / 7,11 ha
Innenentwicklung theoretisch kurzfristig umsetzbar (Baulücken und Leerstände	ca. 48 Einheiten / 4,8 ha
Innenentwicklung (realistisch mobilisierbar)	deutlich geringer
Aktuelle Nachfrage	267 Bewerbungen

Damit besteht ein klares Missverhältnis zwischen:

- tatsächlichem Wohnraumbedarf
- begrenzt aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen

sehr hoher konkreter Nachfrage

Erfordernis der Neuausweisung von Wohnbauflächen

Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zwingend erforderlich, da:

- der prognostizierte Bedarf an Wohnraum nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden kann,
- ein erheblicher Teil der Innenentwicklungspotenziale kurzfristig nicht verfügbar ist,
- die tatsächliche Nachfrage die vorhandenen Kapazitäten deutlich übersteigt,
- die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung nachkommen muss.

Die Neuausweisung dient somit:

- der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- der Deckung des aktuellen und kurzfristig notwendigen Wohnraumbedarfs,
- sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung der Gemeinde Teugn.

Trotz rechnerisch vorhandener Innenentwicklungspotenziale besteht aufgrund eingeschränkter Aktivierbarkeit und außergewöhnlich hoher Nachfrage ein nachweisbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen.
Die Aufstellung zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist daher städtebaulich erforderlich und fachlich gerechtfertigt.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Siedlungsbereich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu schaffen. Die geplante Wohnbaufläche schließt unmittelbar an den vorhandenen Ortsrand an und stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Erweiterung führt diese Entwicklung konsequent fort und vermeidet eine ungeordnete Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich.

Durch die unmittelbare Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper können vorhandene Erschließungsanlagen sowie technische und soziale Infrastruktur wirtschaftlich genutzt werden. Die Lage in der Nähe eines bestehenden Kinderspielplatzes und wohnungsnaher Freiflächen bietet gute Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohngebietsentwicklung und stärkt die Wohnfunktion des Ortsteils.

Aus landschaftsplanerischer Sicht erfolgt die Entwicklung in einem Bereich, der aufgrund seiner Lage am bestehenden Ortsrand grundsätzlich für eine Siedlungserweiterung geeignet ist. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Durch eine angemessene Eingrünung des neuen Siedlungsrandes sowie die Berücksichtigung grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll eine verträgliche Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild erreicht werden.

Die Betroffenheit des bekannten Bodendenkmals ist bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu behandeln. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz, zur Dokumentation oder zur archäologischen Begleitung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Umsetzung festgelegt.

Insgesamt verfolgt die Gemeinde mit der Flächennutzungsplanänderung das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den örtlichen Wohnbauflächenbedarf zu decken und gleichzeitig die Belange von Natur und Landschaft sowie des kulturellen Erbes angemessen in die Planung einzustellen.

E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bauleitplan 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 die Bauleitplanung 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 10: 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. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden zwar keine Grundflächenzahlen festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren kann jedoch auf die entsprechenden Festsetzungen aus diesem zurückgegriffen werden.

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. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden zwar keine Maßnahmen festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren kann jedoch auf die entsprechenden Festsetzungen aus diesem zurückgegriffen werden.

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 11: 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 12: 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, unbefestigt, bewachsen	611 (1)	3	0,3	-0,15	468
Summe:	19.261				9.556
Summe BA1 + BA2:	42.658				23.460
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					23.460

Abbildung 13: 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	B 112 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
Prüfung der multi-funktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungs-möglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von 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 14: 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 (2.144) 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	ABSP Naturraumziele 273 – 082 – A Hochfläche der südlichen Frankenalb

Zusammen-hänge	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
Prüfung der multi-funktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungs-möglichkeiten)	*Mit den Maßnahmenanforderungen aus:* - *der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten* - *dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)* - *dem gesetzlichen Biotopschutz und* - *dem Waldausgleich*
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von 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 externe Ausgleichsfläche 1



Abbildung 16: 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 17: 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 18: 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)

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

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.

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.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bauleitplans.

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	--	

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.

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

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 natür-

liche 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).

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	

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.

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	Arten- und Biotopschutzprogramm	

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

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.

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	--	

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.

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.

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 Bauleitplan 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 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.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedene Alternativen zur Anordnung von Wohnbauflächen im Ortsbereich zu prüfen.

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

4. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans fortgeschrieben, 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 auf Ebene des Bebauungsplans 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 zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Ohne Betroffenheit

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

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. (2026). *Fortführung Vitalitätscheck der Gemeinde Teugn.* Teugn.

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

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