

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Holzbaubetrieb Stuber“

Begründung mit Umweltbericht

Markt Altmannstein

Marktplatz 4, 93336 Altmannstein

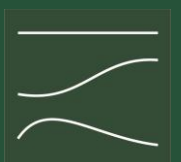
Landkreis Eichstätt



Vorentwurf: 18.11.2025

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis	6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	7
1.1 Rechtsgrundlagen	7
1.2 Aufstellungsbeschluss	7
1.3 Geltungsbereich.....	8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	9
2.1 Ziele des Bauleitplans.....	9
2.2 Alternativenprüfung	9
2.3 Bedarfsnachweis	10
2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	11
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	11
3.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt (10)	12
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans.....	14
3.1.4 Schutzgebiete.....	14
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	15
3.1.6 Denkmalschutz	17
3.2 Planverfahren	17
3.3 Erschließung.....	18
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	18
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	20
3.3.3 Wasserversorgung.....	20
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	21
3.3.5 Abfallentsorgung	21
3.3.6 Telekommunikation	21
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	22
4.1 Geltungsbereich.....	22
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	22

4.3 Maß der baulichen Nutzung	22
4.4 Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen	22
4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	23
4.6 Baugestaltung	23
4.8 Werbeanlagen	23
4.9 Beleuchtung von Außenanlagen	23
4.10 Verkehrsflächen	24
4.11 Führung von Leitungen	24
4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft	24
4.15 Entwässerung / Schutz vor Überflutung	24
4.16 Artenschutz	25
4.17 Immissionsschutz.....	25
5. Umweltbericht.....	27
5.1 Einleitung	27
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	27
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	28
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	28
5.2.1.1 Schutzgut Mensch	28
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	31
5.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	32
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	32
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	33
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	35
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	36
5.2.2.3 Schutzgut Wasser.....	37
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	37
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	38

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	38
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i m Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	39
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	39
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	40
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	40
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	40
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	40
5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	40
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	40
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	41
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ...	41
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	41
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	41
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser.....	42
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	42
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima.....	43
6.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	43
4.1 Bestandsaufnahme.....	43
4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	45
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	45
4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept.....	51
4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	51
4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:.....	53
4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	53
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	53
6.4 Zusätzliche Angaben	54

6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	54
6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	55
6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	56
6. Quellenangaben.....	58
7. Impressum	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Quelle: BayernAtlas)	8
Abbildung 2; Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan	13
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan von Ingolstadt, Zielkarte Landschaft und Erholung.	13
Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Markt Altmannstein)	14
Abbildung 6: Übersichtskarte der Schutzgebiete und -typen (BayernAtlas)	16
Abbildung 7: Denkmalschutzkartierung (rote Fläche, rot umrandet = Planungsfläche; rote Fläche, blau umrandet = Baudenkmal; BayernAtlas, 2025)	17
Abbildung 8: Eingriffsbereich (BayernAtlas)	44
Abbildung 9: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	48
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	50
Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	50
Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	51
Abbildung 13: Abschlag Timelag	51
Abbildung 14: Bewertung des Ausgleichsumfangs	52

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Altmannstein eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Altmannstein hat den Antrag der Firma Holzbau Stuber auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Holzbaubetrieb Stuber“ in Tettenwang zugetimmt.

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

Der Geltungsbereich wird auf FNP-Ebene als gewerbliche Baufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zur Errichtung des Holzbaubetriebes ausgewiesen.

Um den Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Erweiterung des Holzbaubetriebs Stuber an einem neuen Standort im Ortsteil Tettenwang des Marktes Altmannstein zu ermöglichen. Der Betrieb trägt als regional verankerter Handwerksbetrieb wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Stärkung der örtlichen Handwerksstruktur bei.

Der Vorhabenträger hat hierzu einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans beim Markt Altmannstein gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Der bisherige Betriebsstandort in Riedenburg bietet aufgrund seiner räumlichen Begrenzungen keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die bestehenden Flächen sind vollständig ausgelastet, sodass die Bearbeitung zusätzlicher Aufträge zunehmend eingeschränkt ist und die betriebliche Entwicklung stagniert.

Mit dem neuen Standort sollen die betrieblichen Abläufe optimiert und die Kapazitäten erweitert werden. Die geplante Abbund- und Lagerhalle ermöglicht es dem Unternehmen, der steigenden Auftragsnachfrage wieder gerecht zu werden und die Produktionsprozesse effizienter zu gestalten.

Für die Gemeinde stellt die Ansiedlung des jungen, wachsenden Unternehmens eine bedeutsame Chance zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und Beschäftigung dar. Gleichzeitig profitieren die Einwohnerinnen und Einwohner von der Sicherung eines leistungsfähigen, regionalen Handwerksbetriebs, der zur Versorgung und Dienstleistung im Gemeindegebiet beiträgt.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr zu überprüfen ist.

Die Erschließung des Geltungsbereichs muss auf Grund der Traglast der Straßen für Lastkraftwagen von Osten her erfolgen, für kleinere Fahrzeuge ist die Durchfahrt auf der Ost-West-Achse möglich.

Die interne Erschließung von Stellplätzen und vorgesehenem Gebäude sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und entsprechen den Ansprüchen an Funktionalität.

Ergänzend wurde die Nullvariante überprüft:

Die Aufstellung keines Bebauungsplans an dieser Stelle würde die Nullvariante darstellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan würde dabei unverändert fortbestehen.

2.3 Bedarfsnachweis

Im Rahmen der Bauleitplanung ist mit Verweis auf das LEP-Ziel 5.1 der Wirtschaftsstruktur aktuell zu begründen.

Die Errichtung eines neuen Betriebsstandorts für die Zimmerei ist dringend erforderlich, da die derzeitige Unterbringung in einer Lagerhalle der elterlichen Firma in Riedenburg räumlich und logistisch nicht mehr ausreicht. Bereits heute müssen Aufträge abgelehnt werden, weil die vorhandene Fläche und die Infrastruktur nicht den wachsenden Anforderungen entsprechen. Mit dem geplanten Neubau einer Abbund- und Lagerhalle sowie einer Betriebsleiterwohnung kann dieser Engpass behoben werden. Die Halle mit einer Nutzfläche von rund 640 m² bietet ausreichend Platz für die Fertigung, Lagerung und optimierte Logistik. Die Betriebsleiterwohnung mit integriertem Büro stellt die ständige Präsenz vor Ort sicher und verbessert die Organisation des Betriebs.

Darüber hinaus schafft das Vorhaben einen erheblichen Mehrwert für die Gemeinde: Es entstehen 10 bis 15 neue Arbeitsplätze, eine Ausbildungswerkstatt für den Nachwuchs im Holzbau wird eingerichtet, und die lokale Wirtschaft wird gestärkt. Die Ansiedlung eines modernen Handwerksbetriebs erhöht die Gewerbesteuererinnahmen und unterstützt die Wertschätzung des traditionellen Handwerks in der Region.

Das Projekt setzt zudem auf Nachhaltigkeit: Eine Photovoltaikanlage und perspektivisch eine Hackschnitzelheizung tragen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz bei. Durch größere Produktionsflächen und optimierte Abläufe können künftig mehrere Aufträge gleichzeitig bearbeitet werden, was die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sichert.

Die Umsetzung ist somit notwendig, um die bestehenden Kapazitätsengpässe zu überwinden, die Nachfrage zu bedienen und die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs sowie der Gemeinde langfristig zu fördern. Ohne diese Erweiterung ist die Zukunft des Unternehmens und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefährdet.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert, der Bebauungs- und Grünordnungsplan zählt deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bedarfsbegründung erfolgt auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

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

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen

- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so weit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung eines Mischgebiets unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum (Quelle: Bay. Staatsministerium f. Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2023).

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



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

Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern mit Stand von 2023 stellt das Marktgebiet Altmannstein als allgemeinen ländlichen Raum dar. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen Standortvoraussetzungen für Handwerksbetriebe für die bayerische Wirtschaft erhalten und verbessert werden. Zudem soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Im Sinne des Flächensparens sind die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z).

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

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.06.2023 – 1.1.1, S. 11)

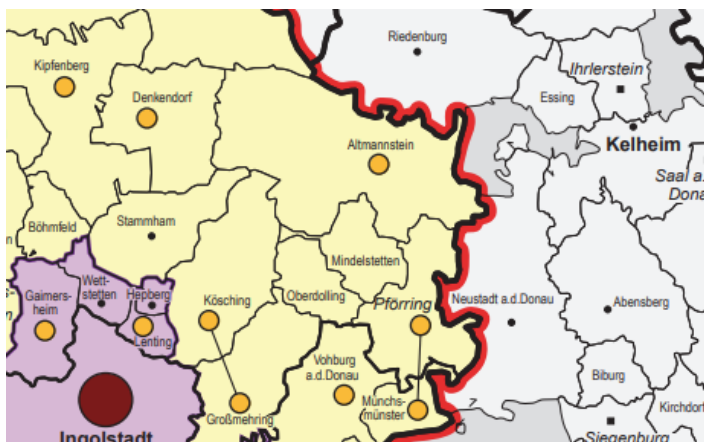
„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden, Fläche und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP vom 01.06.2023 - zu 1.1.3 (B), S. 10).

3.1.2 Regionalplan Region Ingolstadt (10)

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

Im Regionalplan zur Region Ingolstadt (10) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Altmannstein eingetragen:

Karte 1: Ziele der Raumstruktur



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

● Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

— Grenze der Region

■ Allgemeiner ländlicher Raum

/// Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

□ Raum mit besonderem Handlungsbedarf

● Oberzentrum

● Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

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

Karte 3: „Landschaft und Erholung“

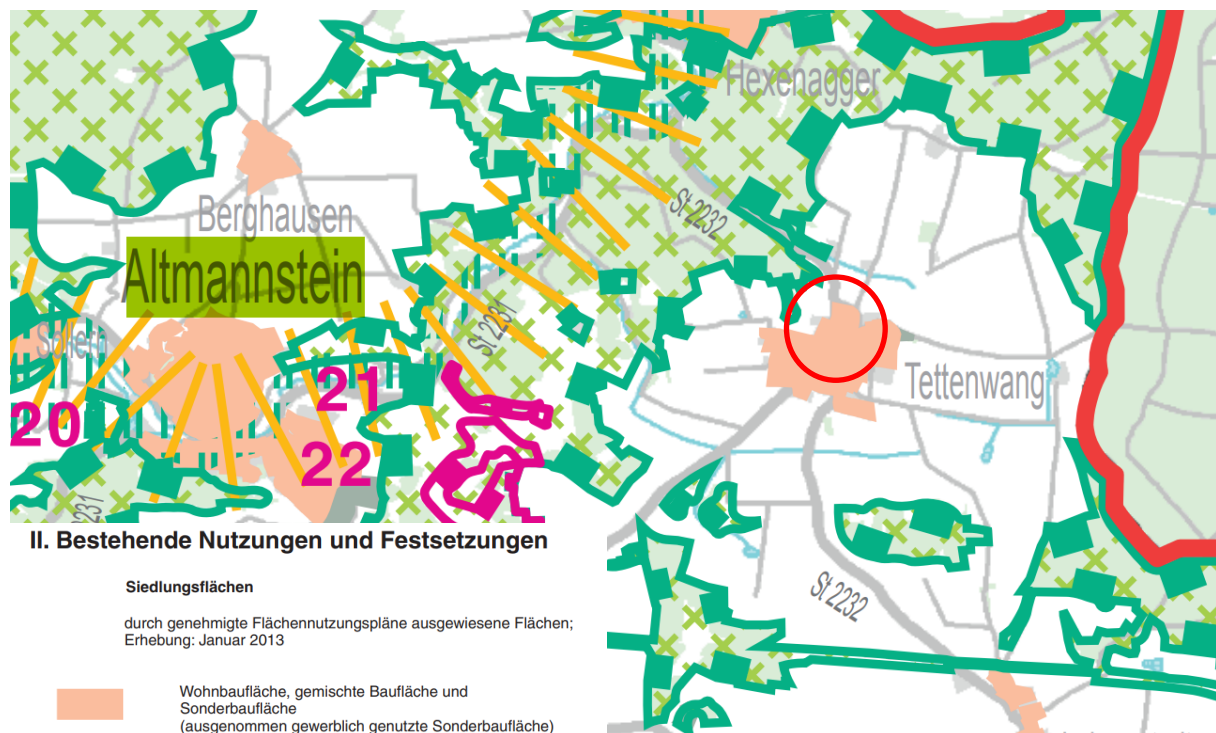


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan von Ingolstadt, Zielkarte Landschaft und Erholung.

Die Zielkarte 3 Landschaft und Erholung zeigt eine bestehende Nutzung bei Tettenwang.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ nach §5 Abs. 9 BauGB dargestellt. Deshalb ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

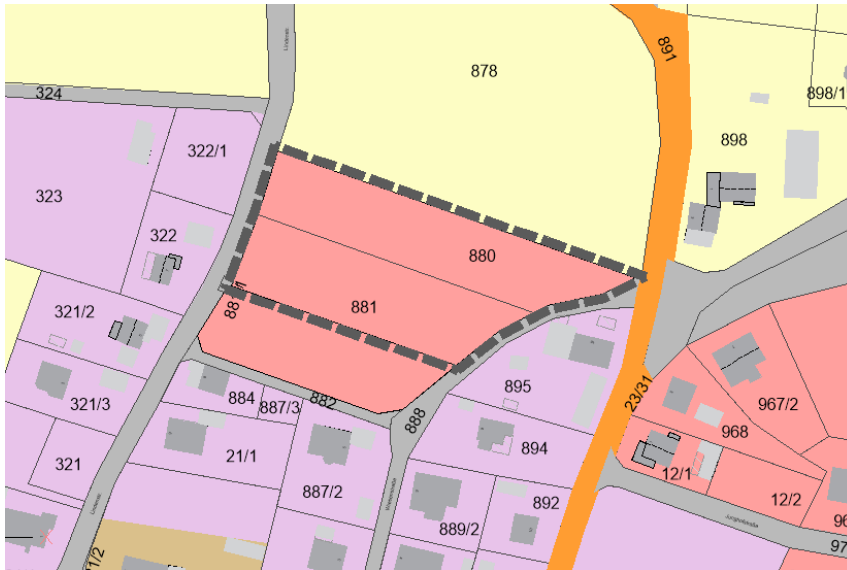


Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Markt Altmannstein)

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	NP-00016 „Altmühltal“

Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

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

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

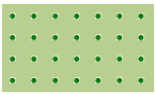
Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	ABSP Naturraumziele: Hochfläche der Südlichen Frankenalb
Biotope nach §30 BNatSchG	Nicht betroffen

Übersichtskarte:



Abbildung 6: Übersichtskarte der Schutzgebiete und -typen (BayernAtlas)

Legende

Biotop nach Biotopkartierung Stadt, Flachland und Alpen	
Landschaftsschutzgebiet	
Naturpark	
Baudenkmal	

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraßen, es Bedarf außerhalb des Gebietes keine weitere Erschließung. Die Erschließung innerhalb des Planungsgebiet ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Folgende Varianten wurden geprüft:



Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 1, maßstabslos



Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 2, maßstabslos

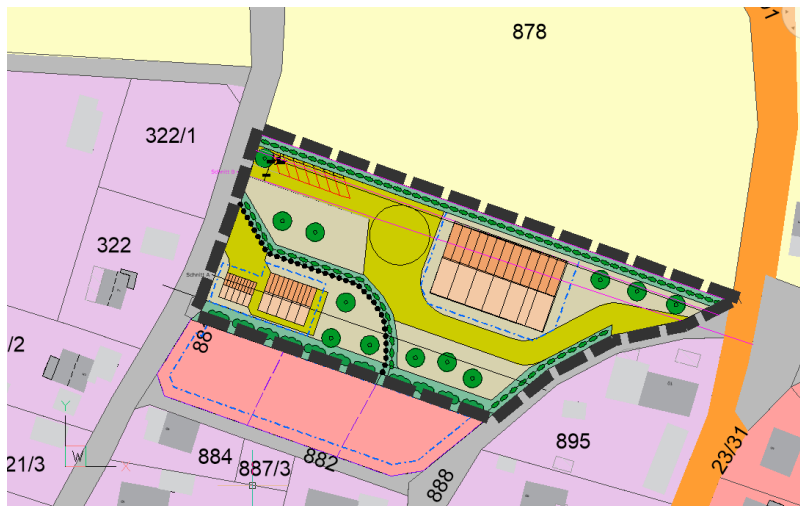


Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 3, maßstabslos



Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 4, maßstabslos



Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 5, maßstabslos

Es wurde sich auf folgende Erschließungsvariante festgelegt:



Abbildung: Bebauungsplan Erschließungsvariante 6, maßstabslos

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das kommunale Entwässerungssystem angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

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

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

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die kommunale Wasserversorgung sichergestellt.

Nach Auskunft der Gemeinde kann der Löschwasserbedarf gedeckt werden.

Je nach Art der Bebauung im Mischgebiet ist, eine Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen über den Markt Altmannstein nicht zweifelsfrei sicher zu stellen. Sollte für den jeweiligen Betrieb größere Löschwassermengen nötig sein, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 (Az.: D1-2211-4-2) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

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

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

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

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Eichstätt.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) dürfen Müllbehälterstandplätze nur dann direkt angefahren und entleert werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Die Stellflächen für Müllgefäße sind daher so zu planen und auszuführen, dass sie grundsätzlich vorwärts angefahren werden können. Die Fahrwege müssen den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen und bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.

Ist eine direkte Anfahrt der Stellflächen nicht möglich, sind die Müllgefäße an der nächstgelegenen anfahrbaren Stelle bereitzustellen, sodass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung über den Markt Altmannstein.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als gewerbliche Fläche für den Holzbaubetrieb Stuber festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zulässig sind deshalb nur solche Bauvorhaben, die dem Vorhaben – und Erschließungsplan entsprechen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Errichtung eines Handwerksbetriebs an der vorgesehenen Stelle dient der lokalen Wertschöpfung, sichert Arbeitsplätze und dient der örtlichen Handwerksversorgung der Bevölkerung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte in Gewerbegebieten nach § 17 Baunutzungsverordnung mit 0,8 für den Bereich des Holzbaubetriebes festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, um der Lage Rechnung zu tragen. Damit ist eine verdichtete Nutzung des Bereichs eingeschränkt und dem Gedanken des Flächensparens kann nicht Rechnung getragen werden. Da jedoch die Anlagen für den Handwerksbetrieb keine Notwendigkeit einer hohen Vollgeschossigkeit aufweisen, ist für die Abbund- und Lagerhalle sowie für die Betriebsleiergebäude eine geringe Geschossenzahl vorgesehen. Dies kommt zusätzlich dem Landschaftsbild zugute, da sich die Anlage in den Randcharakter des Ortes einfügt. Daher erfolgt die Abwägung zu Gunsten einer geringeren Geschossanzahl.

4.4 Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der eingetragenen Baufenster zulässig.

Garagen, Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen, insbesondere auch Anlagen für die Erschließung der Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster, in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sowie der ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die Abstandsflächen lt. den aktuellen Regelungen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonne oder Wind ausgeschlossen.

Auf Grund der Lage ist die Höhe von Zäunen begrenzt. Die Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante gewährleistet die Möglichkeit von Wanderbewegungen für Kleinsäuger. Die Beschränkung auf durchsichtige Ausführung ist aus städtebaulichen Gründen auf Grund der Lage erforderlich.

Zur Verringerung der Einflüsse auf die Grundwasserneubildung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässiger Durchführung zulässig.

4.6 Baugestaltung

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse festgesetzt.

Diese Methode der Festsetzung dient der Planungssicherheit der Bauwerber und der leichteren Nachvollziehbarkeit durch prüfende Stellen. Auf Grund der vorhandenen Topographie in diesem Bereich sowie der zu erwartenden, größeren Kubaturen der Baukörper trägt diese Festsetzung zu einer Sicherung der Planungsabsicht bei.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird die maximale Höhenentwicklung der Gebäude definiert. Im Hinblick auf den Energiewandel ist die Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung.

4.8 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Wahrung des Ortsbildes, welchen auf Grund der Lage erhöhte Bedeutung zukommt.

Werbeanlagen sind deshalb ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich den baulichen Anlagen unterordnen und aufdringliche Einrichtungen sind ausgeschlossen.

4.9 Beleuchtung von Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Zur Nachtzeit ist keine dauerhafte Beleuchtung der Freianlagen sowie an Werbeanlagen zulässig, um Lichtemissionen zu vermeiden.

Auf Grund der Lage unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen muss Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer zuverlässig ausgeschlossen werden können.

4.10 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich enthält keine öffentliche Verkehrsflächen.

Zur Wahrung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nur eine Zufahrt in den Geltungsbereich errichtet werden. Der Bereich hierfür ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Zufahrt ist entsprechend der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger auszubauen.

4.11 Führung von Leitungen

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

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

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen aus einem bestehenden Ökokonto zugeordnet.

Um die Durchgrünung sicherzustellen, sind im Geltungsbereich umfangreiche Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese werden auf die Zahl der Parkplätze als prägendes Element der Freiflächen bezogen. Bei einer Bepflanzung der Flächen ist auf das natürliche Artenspektrum abzustellen, weshalb verpflichtende Bepflanzungen aus der beiliegenden Artenliste zu wählen sind. Zur Sicherstellung einer Sofortwirkung sind auch die festgesetzten Pflanzqualitäten zu beachten.

Um eine möglichst naturnahe Gestaltung der Anlage zu erhalten und die Überbauung gering zu halten, sind die nicht genutzten Flächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Sand- oder Kiesflächen zu Erholungszwecken ist jedoch grundsätzlich möglich.

Die Abdeckung von Flächen z.B. mit Schotter oder Kunstrasen stellt jedoch eine Überbauung dar und ist ggf. auch in der GRZ-Ermittlung zu berücksichtigen.

Zur dauerhaften Unterhaltung der Flächen sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten, die sich in der entsprechenden Normierung widerspiegeln.

4.15 Entwässerung / Schutz vor Überflutung

Die Entwässerung sowie der Schutz vor Überflutung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorzusehen. Insbesondere ist auch die Verschlechterung für Unterlieger zu vermeiden.

4.16 Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich stellen bei Ackerflächen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu Gehölzbeständen Meideabstände einhalten, möglichst flache Flächen bevorzugen (Vorhabenfläche ist geneigt) und im Bereich der Planung zudem eine Störung durch die angrenzende Siedlung (Ortsrand) und dem nördlich liegenden Hopfhengarten (vertikal) vorliegt, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

4.17 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben – die Errichtung einer Zimmerei mit Betriebsleiterwohnung in Tettenwang – wurde eine überschlägige Geräuschimmissionsprognose erstellt. Grundlage der Bewertung sind die Angaben des Bauherrn sowie anerkannte Berechnungsverfahren nach TA Lärm, DIN 18005 und VDI-Richtlinien.

Die prognostizierten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 bis IO5 liegen sowohl bei geschlossenen als auch bei geöffneten Toren, Türen und Fenstern unter den zulässigen Grenzwerten für ein Mischgebiet (60 dB(A) am Tag). Für den Immissionsort IO6 – ein geplantes Wohngebiet – werden die Richtwerte nur bei geschlossener Gebäudehülle eingehalten. Hier sind ergänzende Schallschutzmaßnahmen wie ein Erdwall mit Bepflanzung empfohlen.

Die Betriebszeiten (07:00–20:00 Uhr, lärmintensive Tätigkeiten bis 17:00 Uhr) sowie die zeitlich begrenzten Außenaktivitäten (Stapler max. 120 min/Tag, LKW-Anlieferung max. 60 min/Tag) wurden berücksichtigt. Die Schalldämmwerte der Gebäudehülle entsprechen den Mindestanforderungen und müssen bei der Bauausführung eingehalten werden.

Insgesamt ist das Vorhaben gemäß der Prognose genehmigungsfähig, sofern die genannten Betriebs- und baulichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Die geplante Halle wurde im Zuge der weiteren Planung angepasst. Insbesondere wurden die Öffnungen sowie die Zufahrtsstraße nach Norden verlegt. Diese Änderung wirkt sich positiv auf die Geräuschsituation aus, da die lärmintensiven Bereiche nun weiter von den sensiblen Immissionsorten im Süden entfernt liegen. Dadurch ist eine zusätzliche Entlastung der Wohnbebauung zu erwarten, was die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm weiter absichert.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung ist eine Anlieferung zu Nachtzeiten für den Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Altmannstein plant die Ausweisung eines Gebietes für den Holzbaubetrieb Stuber im Norden des Ortes Tettenwang.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Ausgleichsflächen werden extern zur Verfügung gestellt.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die geplante Festsetzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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

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

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 der 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 externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

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

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Tettenwang. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten Westen und Süden bestehende Mischgebietsfläche, sowie die bereits bestehenden Ortserschließungsstraßen.

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

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

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 082 Südliche Frankenalb, Untereinheit 082-A Hochfläche der Südl. Frankenalb. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald, örtl mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald“ angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2025)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Ergänzend ist auf den Schutz von Gehölzbeständen in der freien Natur gemäß Art. 16 BayNatSchG hinzuweisen. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

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

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist 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.

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt. Die zusätzlichen naturnahen Strukturen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen sollte sogar zu insgesamt verbesserten Lebensbedingungen für Reptilien, Vogelarten usw. führen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D 61 Fränkische Alb; Naturraum-Einheit 082 Südliche Frankenalb; Untereinheit 082 Südlichen Frankenalb.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, 2025). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2025)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 steht am Untersuchungsstandort liegen die Legendeneinheit 8g - „Fast ausschließlich Braunerde aus (schuttführendem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm)“. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2025).

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

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

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

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als gering zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

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

In der Bodenschätzungskarte werden für die Fläche das Kürzel L4V 59/50 sowie L4V 59/47 angegeben.

Das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen wird dementsprechend für diesen Bereich als hoch (4) bewertet, das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ebenso als hoch (Wertklasse 4).

Die Zustandsstufe liegt bei 4, das heißt die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer Stau- und Haftnässe, die lediglich vereinzelt auftretend ist.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Grundwasserverhältnisse:

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.

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

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Kaltluftentstehungsgebiete		
----------------------------	--	--

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 9°C. Die südliche Frankenalb, zu dem die überplante Fläche gehört, unterscheidet sich diesbezüglich kaum vom restlichen Landkreis, wobei sich die Siedlungsbereiche von Altmannstein in den Sommermonaten als Wärminseln darstellen. Die Niederschlagsmenge beträgt ca. 770 mm/a.

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine geringe bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus der umgebenen bereits bestehenden Bebauung sowie den Hopfengärten im Norden:

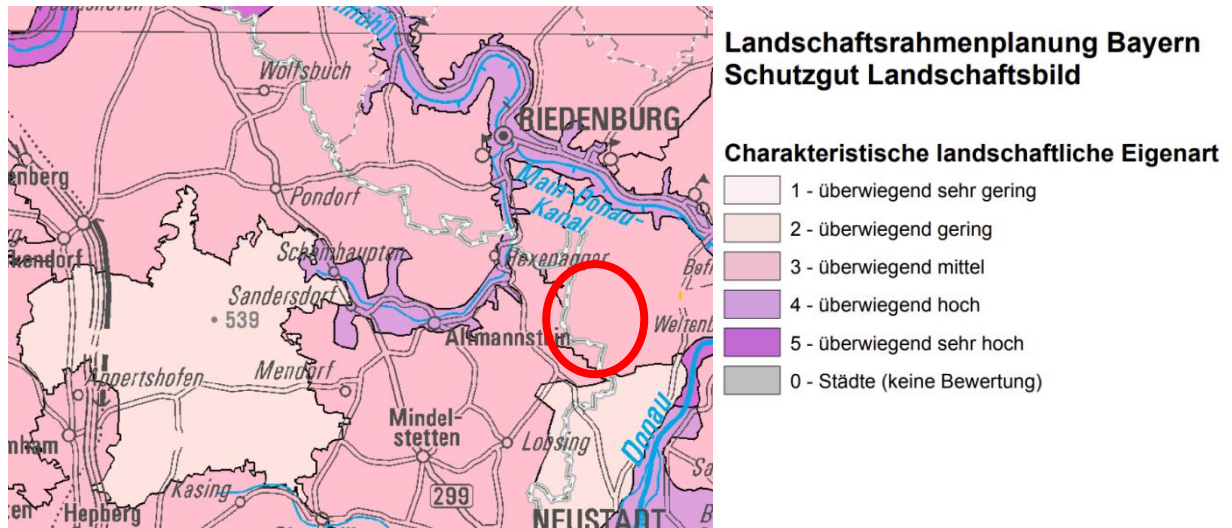
Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten Ackerflächen sowie der Ortsrand von Tettenwang. Durch die bestehende Mischgebietsnutzung im Süden, Osten und Westen sowie die umliegenden Bestandsstraßen ist die Naturnähe des Gebietes bereits deutlich herabgesetzt.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

Abbildung 11: Ausschnitt Schutzgut Landschaftsbild: **überwiegend mittel**

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

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

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als Acker genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe sowie Wohnbebauung bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

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

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

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

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

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Mischgebieten vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

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	

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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

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

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 60% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

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

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbinding und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. Durch die Lage des Gebietes zwischen der bereits bestehenden Mischbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung, die ohnehin bereits eine Vorbelastung des Ortsbildes im Norden von Tettenwang darstellen, ist der Eingriff durch die geplante Bebauung stark reduziert.

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 geringe Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i m Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Auswirkungen

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

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 siedlungsnah Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

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

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

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

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche als Flächen für Wohnbebauung dargestellt.

5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder

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

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

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

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

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

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

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

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

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

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

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

6.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, 2021 durchgeführt.

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

4.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, Gebiete mittlerer und Gebiete hoher Bedeutung vorgenommen. Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.



Abbildung 8: Eingriffsbereich (BayernAtlas)

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

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Landwirtschaftliche Fläche, intensive Nutzung	geringe Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	geringe Bedeutung
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	geringe Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich Lage an Ortsstraßen Zwischen Siedlungsbereich und landwirtschaftlichen Flächen	mittlere Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Der Zustand des Plangebiets ist damit als von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

4.2 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.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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 Biotop nach §30 BNatSchG iVm. 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 Gelände Verlauf 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)	Nicht zutreffend	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	Nicht zutreffend	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	Nicht zutreffend	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	nicht zutreffend	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung	nicht zutreffend	

	- 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 landschaftsbildprägender 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 9: 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 SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	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 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Planungsfaktor
5 %

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
A11 Acker	5099 m²	2 WP	0,8	5%	7.751 WP
Summe:	5099 m²				7.751WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				7.751WP	

Abbildung 11: 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.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

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.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher kaum eingegrüntem Ortsrand und der Lage des Gebiets zwischen den beiden Straßen erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

4.4 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.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

4.5 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 134: Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume			
Maßnahme	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
Externe Ausgleichsfläche									
Summe externer Ausgleich								7.751 WP	
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						7.751 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						7.751 WP			
Differenz						0			
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Abbildung 14: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Die externen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

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

4.7 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.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 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. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut 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 Flächennutzungsplan, 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.

6.4.2 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.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind vorzusehen:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	- 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.
3	<u>Boden</u>	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den

		Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Markt Altmannstein plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Holzbaubetrieb Stuber“ in Altmannstein, Gebiet Tettenwang. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

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

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden/Fläche“ und „Landschaftsbild“.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen	mittel

	Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

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

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

6. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (03. 02 2025). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (01. 02 2025). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung. (2003). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (09. 02 2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (09. 02 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (03. 02 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. 07 2021). *Umweltatlas Boden*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 02 2025). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 02 2025). *UmweltAtlas Geologie*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395 abgerufen

Ba

7. Impressum

Planverfasser:

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

