FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG

im Bereich

Steinfeld

Begründung

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Vorentwurf: 10.10.2023

Entwurf: 01.07.2025

Endfassung: 07.10.2025

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 7
1.1 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Geltungsbereich 8
2. Alternativenprüfung 9
3. Bedarfsnachweis 9
4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 10
4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 10
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 10
4.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 11
4.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 13
4.1.4 Schutzgebiete 13
4.1.5 Arten- und Biotopschutz 15
4.2 Hochwasser- und Überschwemmungsschutz 16
4.3 Planverfahren 16
4.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 17
4.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 17
4.6 Bestandsaufnahme 17
4.7 Ermittlung der Eingriffsschwere 18
4.7.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 19
4.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept 21
4.7.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 22
4.7.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 23
4.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 23
5. Begründung der Darstellung 24
6. Umweltbericht 25
6.1 Einleitung 25
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 25

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 26

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 26

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 26

6.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 26

6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 27

6.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 30

6.2.1.4 Schutzgut Wasser 31

6.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 31

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 32

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 32

6.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 33

6.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 33

6.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 33

6.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 34

5.2.2.3 Schutzgut Wasser 35

6.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 36

6.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 37

6.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 37

6.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 38

6.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 38

6.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 39

6.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 39

6.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 39

6.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 39

6.2.2.13 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 39

6.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 39

6.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 40

6.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 40

6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche 40

6.3.3 Schutzgut Wasser 41

6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild 41

6.3.5 Schutzgut Luft/Klima 41

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 41

6.5 Zusätzliche Angaben 42

6.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 42

6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 43

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43

7. Quellenangaben 45

8. Impressum 46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan..... 8
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023) 10
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021) 11
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021) 12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021) 12
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau) 13
Abbildung 7: Biotop- und Artenschutz (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) 15
Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 16
Abbildung 9: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume 20
Abbildung 10: Funktionstabelle Ausgleichsfläche 21
Abbildung 11: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....22
Abbildung 12: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023) 27
Abbildung 13: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023 28
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).....33

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 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 Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal an der Donau hat am 07.02.2023 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steinfeld" zwischen seinen Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking beschlossen.

Bereits 2015 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich andiskutiert. Statt der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft sollte in diesem Bereich ein Dorfgebiet dargestellt werden. Diese Flächennutzungsplanänderung ist jedoch bis heute nicht erfolgt.

Im Rahmen der nun vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplans soll Baurecht entsprechend der bereits begonnen Entwicklung geschaffen werden. Da hier bisher nur Wohngebäude vorhanden sind und auch weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen soll, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer, jeweils Gemarkung Mitterfecking
625, 626, 626/2, 1305, 1306, 1307, Teilfläche 1470
sowie eine Teilfläche der Flnr. 964/2 (Mitterfeckinger Straße)

Er ist aus untenstehendem Plan ersichtlich:



Abbildung 1: Geltungsbereich Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,87 ha.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.



Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Das Gelände befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 365,5 m.ü.NN und 357,50 m.ü.NN und fällt von West nach Ost gleichmäßig flach ab.

2. Alternativenprüfung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Überprüfung von alternativen Standorten für die gewünschte Nutzung im gesamten Gemeindegebiet.

Da die Aufgabe der Änderung in der Regelung des bereits vorhandenen Bestandes liegt, ist die Suche von alternativen Flächen hierfür nicht zielführend.

Geprüft wurde deshalb lediglich die Nullvariante:

Ein Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans belässt die Darstellung im ursprünglichen Zustand.

Die zwischenzeitlich erfolgte Nutzung für Wohnbebauung wird damit in der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht widergespiegelt. Die gewünschte städtebauliche Ordnung erfolgt damit nicht.

3. Bedarfsnachweis

Für die Gemeinde Saal a.d. Donau besteht ein Vitalitätscheck mit Stand von 2019, Weshalb die Bedarfsbegründung auf diese Informationen zurückgreift.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet Saal a.d. Donau wurden 422 Innenentwicklungspotenziale erhoben. Für den Ortsteil Mitterfecking liegen immerhin 35 klassische Baulücken vor. Für diese besteht jedoch keine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft durch die Eigentümer.

An dem Ergebnis des VC wird deutlich, dass die Gemeinde Saal a.d. Donau ihren Wohnlandbedarf bis 2034 rechnerisch ohne Neuausweisung aus dem derzeitigen Betand befriedigen könnte. Runtergebrochen auf den Ortsteil Mitterfecking lässt sich dies ähnlich übertragen.

Die Gemeinde sieht deshalb auch die Notwendigkeit, zunächst die klassischen Baulücken in Mitterfecking zu schließen, bevor neues Bauland im Außenbereich geschaffen wird.

Die Entscheidung für die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans an vorliegender Stelle wurde durch den Gemeinderat in erster Linie zur Regelung des vorhandenen baulichen Bestandes getroffen. Um ein städtebaulich sinnvolles Konzept entwickeln zu können, werden die angrenzenden, noch unbebauten Flächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Dies ist insbesondere auch auf Grund der besonderen Sensibilität der Lage im Verbindungsbereich der zwei Ortsteile von großer Wichtigkeit.

Die Notwendigkeit der Aufstellung wird deshalb auch unabhängig von einem tatsächlichen Bedarf an Baugrund als begründet angesehen.

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023).

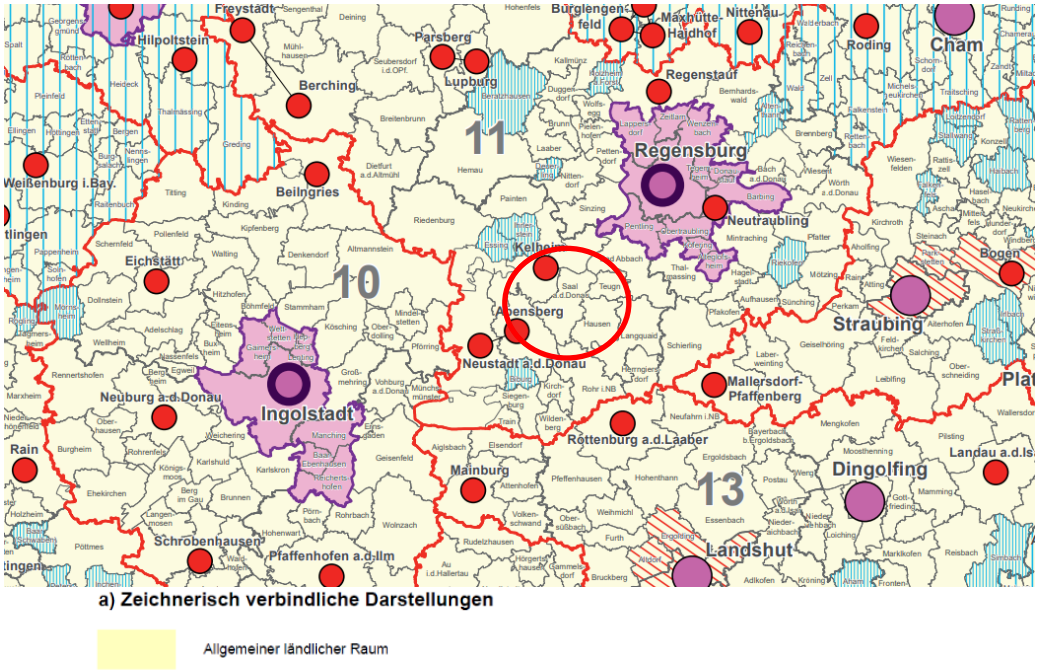


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Der Geltungsbereich enthält bereits einzelne Gebäude, durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Verbindung der Ortsteile Mitterfecking und Oberfecking unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäude. Dem Ziel der Zersiedelung der Landschaft kann damit Rechnung getragen werden.

Dadurch wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms:

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

4.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Saal a.d. Donau eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

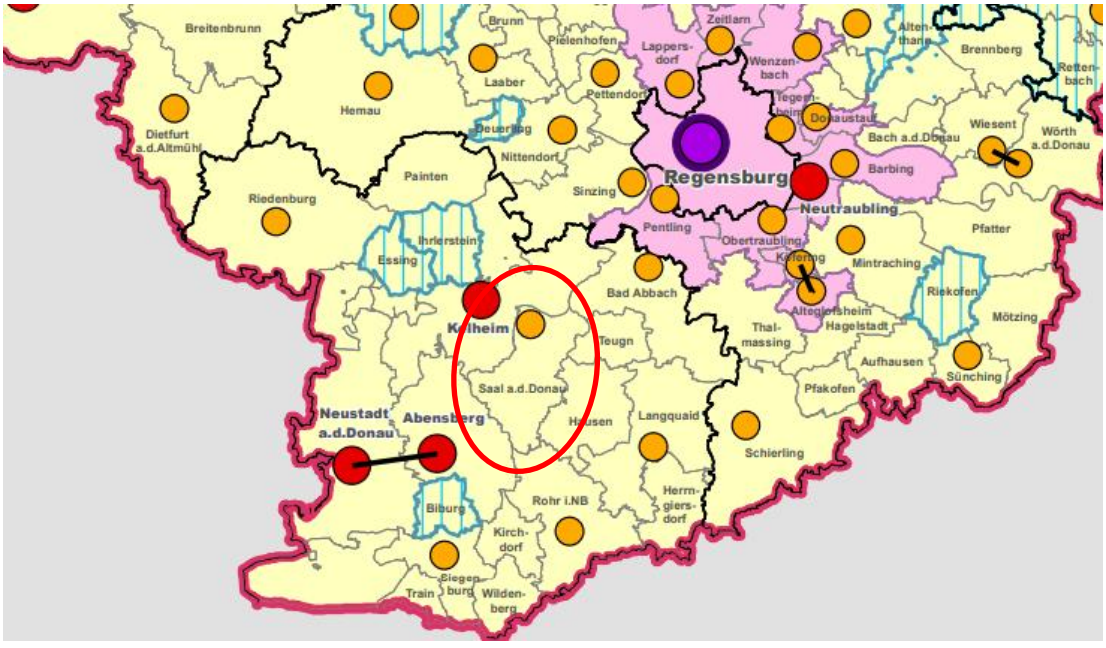


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Niederbayern, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Saal a.d. Donau in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

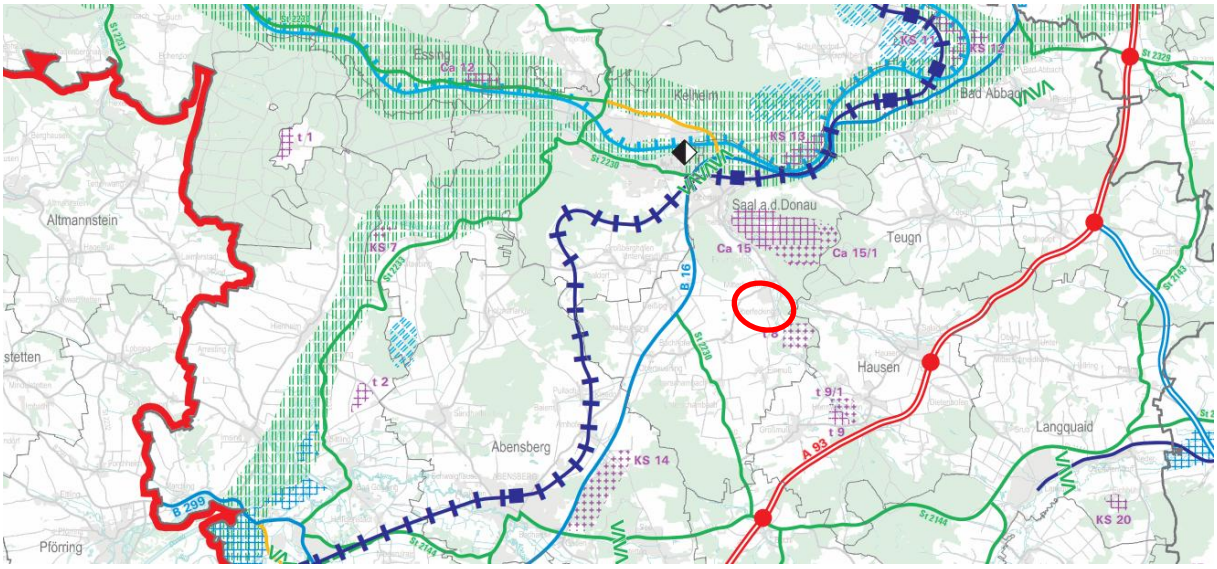


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Niederbayern, 2021)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung stellt für den Bereich zwischen Oberfecking und Mitterfecking keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete dar.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

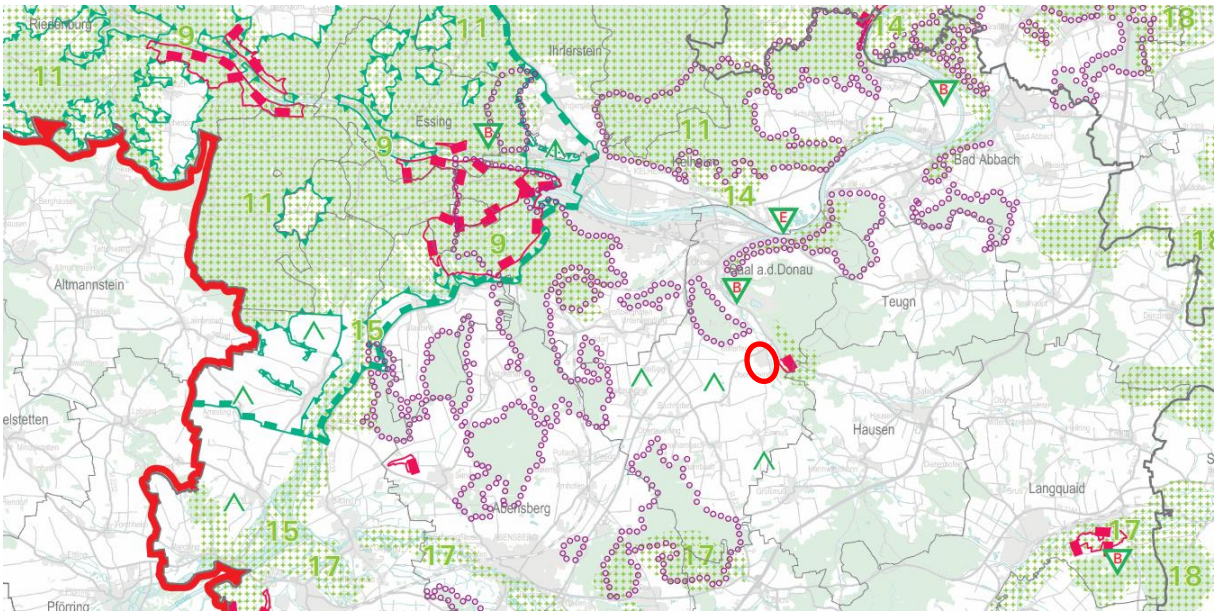


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Niederbayern, 2021)

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Landschaft und Erholung enthalten.

4.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der südöstliche Teilbereich ist dagegen bereits als Dorfgebiet bezeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor, weshalb die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich ist.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Saal a.d. Donau)

4.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

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

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen 7137-301 Sippenauer Moor Entfernung von ca. 85 m, jedoch auf Grund von bestehenden Heckenstrukturen bzw. bereits vorhandener Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

4.1.5 Arten- und Biotopschutz

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich ein kartiertes Biotop, welches teilweise in den Geltungsbereich ragt. Dies ist als zu erhalten festgesetzt, darüber hinaus werden davor die notwendigen Ausgleichsflächen als Puffer zur zulässigen Bebauung vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Biotop werden damit ausgeschlossen.



Abbildung 7: Biotop- und Artenschutz (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	Betroffen, Biotop 1737-0078-001 Gebüsch nördlich von Oberfecking, jedoch als zu erhalten festgesetzt.
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen B78, s. o ABSP Naturraumziele Hochfläche der südlichen Frankenalb
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

4.2 Hochwasser- und Überschwemmungsschutz

Der östliche der Mitterfeckinger Straße gelegene Bereich ist Teil eines wassersensiblen Bereichs.

Wassersensible Bereiche sind weder festgelegte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete. Es sind jedoch Bereiche, die auf Grund der Topografie im natürlichen Einflussbereich von Gewässern liegen.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	Betroffen östliche Teilbereiche betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

4.3 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

4.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

4.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen 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 Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

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

Im Umweltbericht finden sich die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

4.6 Bestandsaufnahme

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

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgt entsprechend der Bestands-aufnahme.

Der Zustand der bereits bebauten Bereiche, Flurnummer 625, 626 und 1307, sowie die Fläche der bereits vorhandenen Straße (Flnr. 964/2) wird als Eingriffsneutral eingestuft und deshalb in der Bilanzierung nicht weiter betrachtet.

Die weiteren Ausführungen betreffen deshalb nur die restlichen Flächen des Geltungsbereichs, die Flurnummern 626/2, 1305, 1306, 1307 und 1470 Teilfläche.

Flurnummer	Gemarkung
626/2, 1305, 1306, 1307 und 1470 Teilfläche	Mitterfecking

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, intensiv bewirtschaftete Äcker	geringe Bedeutung
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasserstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Geringer Bedeutung
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021)

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbildeingestuft.

4.7 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.

Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans steht hierfür nur der Orientierungswert laut BauNVO zur Verfügung, der zur Abschätzung des Eingriffs herangezogen wird. Für ein Allgemeines Wohngebiet ist dies mit 0,4 eingetragen.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,4

4.7.3 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. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs getroffen werden können, wird der Planungsfaktor für die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mittig und damit bei 10 % angesetzt.

Planungsfaktor
10%

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Parzellen 1,5 und 6, vorhandene Bebauung, eingriffsneutral	3.187 m²	--	--	
vorh. Straße, eingriffsneutral	1.044 m²	--	--	
Parzelle 2, Flnr. 1306 Gesamtfläche: 1.467 m² A11 Intensivacker	1.277 m²	2 WP	0,4	1.022
	190 m²	--	--	
Parzelle 3, Flnr. 1305 Gesamtfläche: 1.444 m² A11 Intensivacker	1.249 m²	2 WP	0,4	1.000
	195 m²	--	--	
Parzelle 4, Flnr. 1470 TF Gesamtfläche: 693 m² G11 Intensivgrünland	573 m²	3 WP	0,4	688
	120 m²	--	--	
Parzelle 7, Flnr. 626/2 Gesamtfläche, 885 m² G11 Intensivgrünland	724 m²	3 WP	0,4	869
	90 m²	--	--	
	72 m² (Biotop)	--	--	
Summe:	8.720 m²			3.579

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		3.222 WP

Abbildung 9: 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.

Hier wird zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen, da die Lage an der Verbindung zweier Ortsteile und die unmittelbare Nähe zu einem FFH-Gebiet eine starke Eingrünung des Geltungsbereichs zielführend erscheinend lassen. Die Eingriffe in das Landschaftsbild und

damit auch die Auswirkungen auf Flora und Fauna der angrenzenden Bereiche können damit minimiert werden.

Dies wird in Form von einer mindestens 5m breiten Eingrünung am Ortsrand erreicht.

4.7.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

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

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	626/2, 1305, 1306, 1470, Teilfläche
Gemarkung	Mitterfecking
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	595 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP A11 intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP
hpnV	(Flattergras)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	Unterbayerische Hügel- und Plattenregion
Entwicklungsziel	Mesophiles Gebüsch B112, 10 WP Strauchbestände auf mäßig trockenen bis mäßig feuchten, basenreichen Standorten. Dominanz von Schlehe, Hasel, Weißdorn und Hunds-Rose Ausbildung als Baumhecke

Abbildung 10: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

4.7.5 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.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags entfällt auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2 WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10 WP	385 m²	8 WP	3.080 WP
2	G11	Intensivgrünland	3 WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10 WP	210 m²	7 WP	1.470 WP
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									4.550 WP

Abbildung 11: Bewertung des Ausgleichsumfangs

4.7.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Hauptbaumaßnahmen auf den jeweiligen Parzellen umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Saal a.d. Donau befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

4.8 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. Begründung der Darstellung

Der Geltungsbereich spiegelt die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Saal a.d. Donau wider. Die vorhandene Bebauung soll in den Ortskontext integriert werden und ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden.

Entsprechend der bereits vorliegenden Nutzung im Geltungsbereich sowie analog der im Norden angrenzenden Flächen wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Dieser wird durch die bereits vorhandene Mitterfeckinger Straße gequert, die auch die zukünftige Erschließung des Baulands darstellen wird.

Im Geltungsbereich sowie auf angrenzenden Flächen sind Bodendenkmäler lt. bayerischem Denkmalatlas enthalten. Deshalb sind ggf. entsprechende Maßnahmen zur Sicherung dieser notwendig und die Denkmalschutzbehörde ist vor jeder Baumaßnahme ins Benehmen zu setzen.

Flächen für die Landwirtschaft werden der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen, jedoch kann dafür dem Ort Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden und der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, am Ort zu verbleiben.

6. Umweltbericht

6.1 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 zur Änderung des Flächennutzungsplans.

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.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Mitter- und Oberfecking. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind der Geltungsbereich als Dorfgebiet sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung.

6.2 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.

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Anschluss an ein allgemeines Wohngebiet und nördlich eines Dorfgebietes.

Innerhalb dieses Dorfgebietes sind mehrere Betriebe ansässig, die aktiv Landwirtschaft u.a. auch mit Tierhaltung betreiben.

Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Teilweise ist bereits Wohnbebauung im Geltungsbereich vorhanden.

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

6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 082-A „Hochfläche der südlichen Frankenalb". Als potenziell natürliche Vegetation ist (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)



Abbildung 12: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Teilbereich, der bereits für Wohnbebauung genutzt wird, weist teilweise einen großen Anteil an Bepflanzung auf. Diese eingrünenden Flächen stellen Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere für die Avifauna dar.

Im Wesentlichen werden die Flächen außerhalb der bereits baulich genutzten Flurstücke intensiv landwirtschaftlich mit Grünland oder auch Acker genutzt.



Abbildung 13: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme Februar 2023

Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Besonderes Gewicht hat auf Grund der Lage in nur ca. 80 m Entfernung zu einem FFH-Gebiet der Artenschutz.

Gerade in dem Bereich mit dem geringsten Abstand zu diesem Schutzgebiet befindet sich jedoch die biotopkartierte Hecke als Abgrenzung des Baufeldes zur freien Landschaft. Diese ist in ihrem Bestand zu erhalten. Das südlich angrenzende Grundstück ist bereits bebaut, so dass auch hier keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Damit verbleibt nur ein neu bebaubares Grundstück im Süden des Geltungsbereiches, welches nicht bereits jetzt durch entsprechende natürliche Strukturen vom FFH-Gebiet abgetrennt wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die geplante Ortsrandeingrünung keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgehen werden.

Auf Grund des vorliegenden Bestandes wird auf die Anfertigung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Im Geltungsbereich ist vom Vorkommen von Vögeln auszugehen. Diese werden sich im Wesentlichen jedoch auf die Heckenstrukturen um das Feuerwehrhaus begrenzen. Von Bodenbrütern auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund der Nähe der Anpflanzungen und Gebäuden jedoch nicht auszugehen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D61 Fränkische Alb und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP: 082-A Hochfläche der südlichen Frankenalb (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, weist bereites einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Die eingrünenden Flächen stellen Bereiche für die Regeneration der Bodenfunktionen dar.

Zur Ertragfähigkeit des Bodens liegen keine Information vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

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

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

Die Nährstoffverfügbarkeit am Standort ist als hoch einzustufen, das Potenzial als Wasserspeicher als mittel.

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

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		Landschaftsplan

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets, jedoch liegt ein Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

In den bereits bebauten Bereichen sind Flächen versiegelt und der Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Versickerung bereits verändert.

6.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

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

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. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist die Frischluftleitbahn bereits verändert.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrand von Mitterfecking und Oberfecking, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet.

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.

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind lt. Stand von 08.2023 Bodendenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

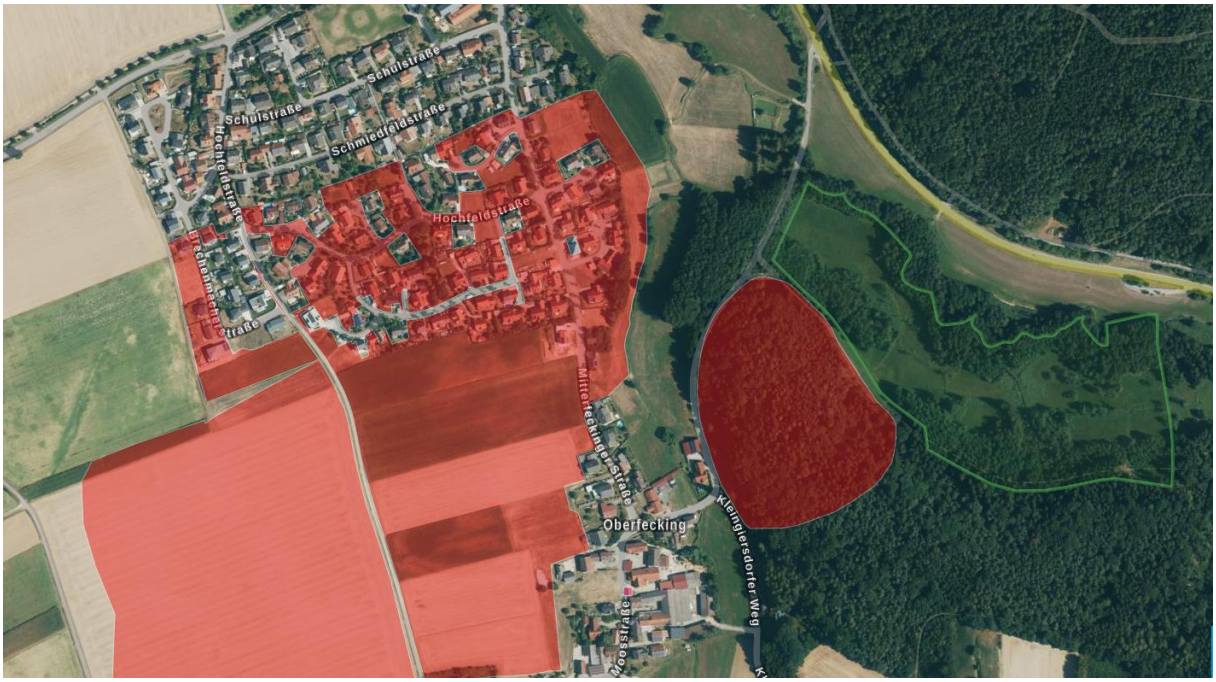


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

6.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Bevölkerung bliebe ebenfalls bestehen sowie die ungeordneten städtebaulichen Verhältnisse am Übergang der beiden Ortsteile.

6.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

6.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland bzw. als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, ist als eingriffsneutral zu bewerten

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 Ausweisung nicht betroffen, da von einer ausreichenden Abschirmung zum FFH-Gebiet auszugehen ist.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Ergebnis

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

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

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

6.2.2.2 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.

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu zählt eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, die jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden kann. 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 geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung 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)

Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

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

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

6.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

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. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als allgemeines Wohngebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. 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 keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.5 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 Schutzgut 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.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender bauliche Strukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

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

Auswirkungen

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

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Bereichen für ein allgemeines Wohngebiet.

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Geruchsausbreitungsberechnung angefertigt.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem 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 der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Grünland bzw. 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.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

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

6.2.2.11 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.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich entweder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt oder als Dorfgebiet. Diese Darstellung wird für den gesamten Geltungsbereich auf Fläche für ein allgemeines Wohngebiet geändert.

6.2.2.13 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 könnten. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

6.2.2.14 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.

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

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

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

6.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet befindet sich ein Biotop entsprechend Biotopkartierung. Dieses wird als zu erhalten festgesetzt. Die vorgelagerte Ausgleichsfläche dient als Puffer und sichert damit den Bestand.

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

Im Zuge der Erschließung sind keine zusätzlichen Versorgungsleitungen und Wege erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

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.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Eine Festsetzung 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.

6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

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

Die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

6.3.5 Schutzgut Luft/Klima

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

6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 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 anschließenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Kartierungen vor Ort.

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.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die

Eingriffserheblichkeit ist „gering", „mittel" oder „hoch"; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen" oder „nicht erheblich".

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

6.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung (Monitoring) 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. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind jedoch keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Saal a.d. Donau plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Steinfeld zwischen Mitter- und Oberfecking. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha.

Im Parallelverfahren wird die Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans geändert.

Durch die Ausweisung des Gebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für die Ortsteile Mitter- und Oberfecking. Der ansässigen Bevölkerung können Bereiche zur Nutzung mit einer Wohnbebauung angeboten werden. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gebäude in den Kontext integriert und auch diese Bereiche städtebaulich geregelt.

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

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Änderung und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

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.

7. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (16. 05 2023). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (19. 05 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (19. 05 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 05 2023). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Gemeinde Saal a.d. Donau. (kein Datum). *Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal a.d. Donau.* Saal a.d. Donau.

Niederbayern, R. v. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

8. Impressum

Planverfasser:

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