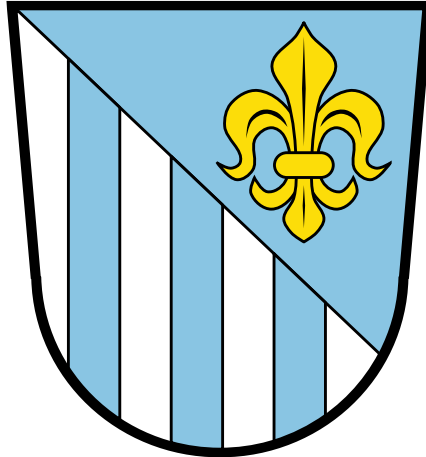


GEMEINDE TEISING
Landkreis Altötting



**6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 1
für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B12 (heutige
Staatsstraße St 2550)“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht
März 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Teising
Hauptstraße 5
D-84576 Teising

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Teising

Landkreis Altötting

**6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1
für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“
mit integriertem Grünordnungsplan****Umweltbericht**

März 2024

Inhalt

1.	Anlass und Auftrag	3
2.	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
3.	Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung	5
4.	Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts	7
5.	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	8
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung	17
8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
9.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	19
10.	Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
11.	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	20
12.	Zusammenfassung	20

1. Anlass und Auftrag

Die Gemeinde Teising, Landkreis Altötting, hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 zu ändern und zu erweitern, um auf im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen gewidmeten, erschlossenen und gut angebundenen Privatgrundstücken der hohen Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen und eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Teising hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 für das für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde das Büro

*ing Traunreut GmbH
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) bildet die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (2. Auflage, Januar 2007) herausgegeben durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (StMI).

2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich von Teising. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an, im Süden und Osten bestehen landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha und liegt auf den Grundstücken Flur-Nrn. 228/4T, 240, 240/1, 241/1, 241/3, 241/8, 241/11 und 304T, Gemeinde Teising, Gemarkung Teising. Auf dem nordwestlichen Bereich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs besteht bereits Wohnbebauung, der südöstliche Teil wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 1). Die anliegenden Abschnitte der Straßen „Alte Bahn Straße“ und „Mittersteig“ im Osten bzw. Süden sind im Änderungs- und Erweiterungsbereich miteingeschlossen.

Die zu überplanenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Abbildung 1: Plangebiet im südlichen Siedlungsbereich von Teising, Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung (2024).

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit der Ausweisung des ausschließlich zu Wohnzwecken dienendem Bauland, soll dem Wohnbauflächenbedarf in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden sowie bestehende Wohnbebauungen in das angrenzende festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) miteinbezogen werden.

Zur Angleichung an das angrenzende, im Bebauungsplan Nr. 1 bereits ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird für das Maß der baulichen Nutzung für den gesamten Änderungs-/Erweiterungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Festsetzungen zur Bauweise, Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und Nebenanlagen orientieren sich ebenfalls an der rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 .

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, Dacheindeckung sowie zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, dienen der Vermeidung von Umweltauswirkungen und der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich ist bereits über die bestehenden Ortsstraßen von Teising (Mittersteig, Alte Bahn Straße und Gartenweg) erschlossen.

3. Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung

Als wesentliche **gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes** werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts (BauGB) und der Umweltgesetzgebung (insbesondere UVP, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDSchG) mit Rechtsverordnungen und behördlichen Leitfäden bei der Planung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südoberbayern (18)** geben Grundsätze und Ziele vor.

Gemäß der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Anhang 2)** liegt Teising im allgemeinen ländlichen Raum. Gemäß dem Grundsatz LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z) und den diesbezüglichen Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) wird die Planung insofern gerecht im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft insofern gerecht, dass sich die

geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anlehnt und angemessen eingegrünt wird. Das geplante Wohngebiet liegt im Hauptsiedlungsbereich von Teising, eine Zersiedelung von Landschaft wird vermieden. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen. Von Artenschutzkonflikten ist aufgrund der Nutzungsart der Fläche und der Umgebung des Planungsgebietes nicht auszugehen.

4. Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze oder Fachpläne wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Naturschutzfachdaten, Natura 2000-Gebiete und Schutzgebiete nach BayNatSchG, FIN-Web, BayernAtlasPlus (LfU, Stand 2024)
- Mittelwerte und Kenntage der Lufttemperatur (www.lfu.bayern.de/klima/klimawandel/klima_in_bayern) (LfU, Stand Oktober 2024)
- Bayerns Klima im Wandel – Klimaregion Südbayerisches Hügelland (LfU 2021, 2. Auflage)
- Bayerns Klima im Wandel – Klimaregion Donau (LfU 2021, 3. Auflage)
- Umweltfachdaten zu Gewässern, Grundwasser und Boden (LfU, Stand 2024)
- Digitale Hydrogeologische Karte (1:100.000, LfU, Stand Februar 2024)
- Digitale Geologische Karte Bayern (1:25.000, LfU, Stand Februar 2024)
- Bodenschätzungskarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand Februar 2024)
- Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000, LfU, Stand Oktober 2024)
- Daten Biotop- und Artenschutzkartierung (LfU, Stand Oktober 2024)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Traunstein (LfU 2008)
- Flächennutzungsplan Teising und umliegende Bebauungspläne der Gemeinde Teising
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand Februar 2024).
- Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Ergänzte Fassung; Hrsg.: StMI; 2. Auflage, Januar 2007)
- BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDSchG.
- Statistik kommunal 2023 – Gemeinde Teising (Bayerisches Landesamt für Statistik, März 2023)
- Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Teising- Berechnungen bis 2033 (Bayerisches Landesamt für Statistik, August 2021)

5. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie in der naturräumlichen (Unter-)Einheit 054 „Unteres Inntal“ (LfU Stand 2024, ABSP 2008).

Das Gelände liegt ohne Hangneigung in einer Höhenlage von ca. 404 m üNN.

Als potenzielle natürliche Vegetation (die Pflanzengemeinschaft, welche sich unter den heutigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn es keinerlei Einfluss durch den Menschen gäbe) wird für den Naturraum ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald angenommen (LfU Stand 2024).

Natura 2000-Gebiete, naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes.

Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökokontoflächen sind auf der Landwirtschafts- bzw. Siedlungsfläche nicht vorhanden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Untersuchungsgebiet und dessen näheres Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Teising. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Gehölze und andere strukturgebende Elemente sind innerhalb der strukturarmen Privatgärten der bereits bebauten Grundstücke vorhanden. Auf der Verkehrsinsel ist ein Straßenbaum vorhanden, welcher nicht von der Überplanung betroffen ist. Bedeutende Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind in unmittelbarer Nähe nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.

Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Die Fläche des geplanten Wohngebiets weist aufgrund der bereits bestehenden Kulissen- und Störwirkungen keine Habitataignung für Wiesenbrüter wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche auf. Auch für andere prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich aufgrund seiner Strukturarmut (ausgeräumte landwirtschaftliche Intensivfläche und strukturarme Privatgärten) und den Störwirkungen umliegender Nutzungen keine nennenswerte Lebensraumbedeutung.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten als Folge der Bebauungsplanung ist daher nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Fläche

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha, ist zum Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut und wird zum anderen Teil als intensiv landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Gemäß Bodenschätzung (LfU Stand 2024) handelt es sich dabei um Grünland (Gr) auf der Bodenart Lehm (L) der Zustands-/ Bodenstufe I. Die Grünlandgrundzahl liegt im Geltungsbereich bei 66, die tatsächliche Grünlandzahl bei 63. Die Fläche weist damit eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit auf.

Zudem bestehen Verkehrsflächen der Straßen „Mittersteig“ und „Alte Bahn Straße“.

Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (Übersichtsbodenkarte, LfU Stand 2024) bildet im Änderungs- und Erweiterungsbereich „hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter“ (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (von Äußerer Jugendmoräne)) den geologischen Untergrund.

Als Bodentyp tritt im gesamten Untersuchungsgebiet „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ auf (LfU Stand 2024).

Aufgrund der Vornutzung durch die Landwirtschaft und Wohnbebauung ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Auf den Intensivwiesen ist mit Stoffeinträgen durch Düngung und Pestizid-Anwendung.

Bodendenkmäler sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Änderungs- und Erweiterungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden (Denkmal-Atlas Bayern Stand 2024).

Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungs- und Erweiterungsbereichs und im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (LfU Stand 2024).

Gemäß der Digitalen Hydrogeologischen Karte (LfU Stand 2024) befindet sich der Änderungs- und Erweiterungsbereich auf Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt bzw. Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt (Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m). Der Bereich ist Teil der hydrogeologischen Einheit „Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler“. Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebiets ist von Vorbelastungen durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen (vgl. LfU 2022: Kurzbericht Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung für das Berichtsjahr 2019– Nitrat und Pflanzenschutzmittel).

Luft

Für die Lufthygiene weist der Änderungs- und Erweiterungsbereich nur eine geringe Bedeutung auf. Der bereits bebaute Bereich des Untersuchungsgebiets spielt keine Rolle in der Frischluftentstehung und dem Grünlandbereich kommt aufgrund der geringen Größe, sowie der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der fehlenden Gehölzflächen (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur sehr geringe Produktion von Sauerstoff) nur eine geringe

Bedeutung zu. Zudem bestehen Vorbelastungen durch den Straßenverkehr der Straßen „Mittersteig“ und „Alte Bahn Straße“.

Klima

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt in der Klimaregion „Südbayerisches Hügelland“ im Grenzbereich zur Klimaregion „Donauregion“. Gemäß Angaben des LfU liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 8,2°C (Referenzzeitraum 1971 bis 2000, Bayerns Klima im Wandel – Klimaregion Südbayerisches Hügelland bzw. Donauregion, LfU 2021). Die Jahresmitteltemperatur ist seit Mitte des 20. Jahrhunderts um ca. 2,0 °C gestiegen. Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Südbayerischen Hügelland bei 999 mm (Referenzzeitraum 1971 bis 2000). Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund seiner geringen Größe, der bestehenden Wohnbebauung und der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche hat der Änderungs- und Erweiterungsbereich nur geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Landschaft

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt und strukturarm. Strukturebende Landschaftselemente sind nur innerhalb der Privatgärten gegeben. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich hat somit nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Lärmimmissionen / Geruchsmissionen

In der näheren Umgebung des Änderungs- und Erweiterungsbereichs (insbesondere im Norden und Westen) befinden sich allgemeine Wohngebiete als schutzwürdige Bereiche. Aufgrund ausreichender Entfernung zur Hauptstraße St 2550 sind keine bedeutenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Wohnen und Erholung

Für die Naherholung der Bürger von Teising spielt der Änderungs- und Erweiterungsbereich aufgrund der derzeitigen Nutzung keine nennenswerte Rolle. Die einförmige

landwirtschaftliche Fläche bietet durch seine derzeitige Nutzung und durch seine geringe Größe keinen Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen.

Bevölkerung insgesamt

Am 31.12.2021 wurden in der Gemeinde Teising gemäß amtlichen Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik 1836 Einwohner gezählt (Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Teising, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023).

Amtlich wird für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszunahme auf ca. 1870 Einwohner vorausberechnet. (Demographiespiegel für Bayern – Gemeinde Teising, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (Stand 2023) im Änderungs- und Erweiterungsbereich nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Geltungsbereich diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Oberflächenwasser / Boden / Grundwasser sowie diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Lebensraumeignung / Fauna und zwischen Vegetation und Landschaftsbild (Strukturierung, Ortseingrünung) besonders hervorzuheben. Diese Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich negativ besetzt.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte es nicht zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den belastenden Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser.
- Ansiedlung der geplanten Nutzung an einer anderen Stelle, mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt voraussichtlich zu der folgenden Entwicklung des Umweltzustandes / zu folgenden Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern:

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	<p>Mit Umsetzung der Planung gehen lediglich bereits ausgeräumte Flächen mit geringer Lebensraumeignung verloren.</p> <p>Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.</p> <p>Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Randeingrünung (Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen) werden im Änderungs- und Erweiterungsbereichs neue, naturnähere Habitatstrukturen geschaffen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Fläche	<p>Durch die geplante Bebauung werden unvermeidbar ca. 0,19 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche für Bauland in Anspruch genommen. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Grünland mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit. Auf weiteren ca. 0,14 ha ist bereits Wohnbebauung vorhanden, sodass dort keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt.</p> <p>Durch Beschränkung der Grundflächenzahl (0,4) und Festsetzungen zu Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p>			mittel
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Boden	<p>Mit der Versiegelung durch neue Gebäude ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl begrenzt.</p> <p>Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden in Zukunft entfallen.</p> <p>Durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und Randeingrünung wird die entsprechende Fläche biologisch aufgewertet. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.</p>			mittel
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Wasser	<p>Oberflächengewässer werden von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.</p> <p>Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungs- und Erweiterungsbereichs entfallen künftig möglicherweise belastende Stoffeinträge (vgl. LfU 2022: Kurzbericht Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung – Nitrat und Pflanzenschutzmittel).</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Luft und Klima	<p>Es ist kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen.</p> <p>Siedlungsrelevante Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind aufgrund der Strukturarmut und der geringen Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereichs nicht zu erwarten.</p> <p>Eventuelle Beeinträchtigungen durch Bebauung werden durch die vorgegebenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen teilweise kompensiert.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
	Einzel- erheblichkeit	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
Landschaft	<p>Der Eingriff betrifft einen ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Bereich bzw. bereits vorhandene Wohnbebauung mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebiets kann der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden und seine ortsabrundende Wirkung entfalten.</p> <p>Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
	Einzel- erheblichkeit	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch / Immissi- onsschutz	Vorbelastungen sind nur aus dem innerörtlichen Verkehr vorhanden. Eine Erhöhung der Verkehrsemissionen ist nicht zu erwarten. Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm zeitlich begrenzt mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Mensch / Wohnen und Erholung / Bevölkerung	Für die Erholungsnutzung spielt der Änderungs- und Erweiterungsbereich aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung derzeit keine wesentliche Rolle. Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten. Durch Bereitstellung von Wohnbaufläche ergeben sich positive Auswirkung auf die Bevölkerung.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	mittel	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamt- erheblichkeit
Kultur- / Sachgüter	Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nicht betroffen.			gering
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Einzel- erheblichkeit	gering	gering	gering	

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern bzw. einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden von der Planung nicht wesentlich beeinflusst oder beeinträchtigt.

Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Vorbelastungen hinsichtlich Immissionen bestehen im geplanten Wohngebiet durch Gemeindestraßen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund des geringen Ausmaßes der Neubebauung nicht zu erwarten.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Abwasserentsorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien / Sparsame Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist erwünscht und wird nicht eingeschränkt.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan entwickelt. Der Regionalplan enthält für das Plangebiet keine weiteren Vorgaben.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zugelassen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung

Durch die nachfolgenden Maßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan / Grünordnungsplan) werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert:

- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets mit standortheimischen Obstbäumen und Strauchgehölzen zur Erzielung eines ansprechenden Ortsbilds und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft mit

ortsabrundender Wirkung sowie zur Minderung der Landschaftseingriffe und Schaffung neuer Lebensraumstrukturen;

- Pflanzverbote für ökologisch ungeeignete Arten wie z.B. Thujen.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen sind vor allem die Überbauung und Bodenversiegelung von Flächen.

Kompensationsbedarf:

Gemäß Ministerialschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 (Az. 21-4090.12-10-4, 26-4692-2-1) Punkt 7 hat sich die Gemeinde Teising dazu entschieden, die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes weiterhin auf der Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayST-MVLU) in der ergänzten Fassung aus dem Jahr 2003 vorzunehmen:

Bezeichnung der Teilflächen	Fläche [m ²]	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf [m ²]
Bauland Teil 1, unbebaute Grundstücke Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) mit Pflanzbindungen zur Eingrünung	1.870 m ²	gering (I, oW) intensiv genutztes Grünland	GRZ 0,4 (hoch)	0,4	748
Bauland Teil 2, bereits bebaut mit gleichbleibender GRZ (keine Neuversiegelung) Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	1.391 m ²	gering (I, uW) Siedlungsbereich	0 Kein Eingriff	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche	1.218 m ²	gering (I, uW) Öffentliche Verkehrsfläche	kein Eingriff	0	0
Summe Kompensationsbedarf					748 m²

Der naturschutzrechtliche **Kompensationsbedarf** für den Bebauungsplan ergibt gemäß Leitfaden insgesamt **748 m² Ausgleichsfläche**.

Kompensation:

Eine Kompensation im „Vereinfachten Vorgehen“ gemäß Bayerischem Leitfaden ist für diesen Bebauungsplan nicht möglich, da die festgesetzte Grundflächenzahl über 0,3 liegt. Daher wird die Festsetzung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß BauGB und Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. eine entsprechende Ausgleichsfläche stehen derzeit noch nicht fest und werden erst im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt und ausgearbeitet.

8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Anbindung an bestehende Wohnbebauung von Teising und der damit einhergehenden günstigen Verkehrsanbindung sowie geringem Erschließungsaufwand, ist dieser bereits vorbelastete Landschaftsteil als besonders geeigneter Standort für das geplante Vorhaben einzustufen. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Die vorliegende Planung stellt demnach die sinnvollste Lösung hinsichtlich der Anforderung der Planung, des Flächenverbrauchs und des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes dar.

9. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für den Bebauungsplan erbracht.

Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf di

10. Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB sowie an dem behördlichen Leitfaden: „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU.2007.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden verbal-argumentativ.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter waren im Allgemeinen gut prognostizierbar.

11. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung, die die Auswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplans „südlich der Bundesstraße B12 (heutige Staatsstraße St 2550)“ ausgleichen sollen, zu überwachen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde (Veranlassung durch die Gemeinde Teising).

12. Zusammenfassung

Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Teising verfolgt das Ziel, auf bereits im Flächennutzungsplan als Bauland gewidmeten Flächen dem Bauflächenbedarf in der Gemeinde nachzukommen und mit geringem Erschließungsaufwand eine Bebauung zu ermöglichen. Zudem sollen in diesem Zuge bereits bebaute Grundstücke in den Bebauungsplan Nr. 1 miteinbezogen werden, um in dem Baugebiet die städtebauliche Ordnung einheitlich herzustellen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen zur Ortsrandeingußung und Durchgrünung minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächen- und Bodenverbrauch. Der Ausgleich wird durch entsprechende Aufwertung von Offenland-Flächen vorgesehen; **die Festlegung und Ausplanung einer Ausgleichsfläche hierzu wird erst im Zuge der Entwurfsplanung erfolgen.** Es verbleiben insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Immissionschutz	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Wohnen und Erholung / Bevölkerung	mittel	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Teising, den

.....

(Dienstsiegel)

Johann Hiebl, 1. Bürgermeister