

---

# **GEMEINDE GROSSMEHRING LANDKREIS EICHSTÄTT**

## **2. Änderung Bebauungsplan**

### **“Theißing Nord“**

#### **Umweltbericht zur Begründung nach § 2a BauGB**

Stand:

Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.09.2025

Entwurf nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2026

Planfassung vom xxx zum Satzungsbeschluss vom

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0  
Fax 0841 96641-25  
info@weinzierl-la.de  
www.weinzierl-la.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne .....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung.....	4
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	8
2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	10
2.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	13
2.4	Schutzgut Wasser .....	14
2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	16
2.6	Schutzgut Landschaft.....	16
2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	17
2.8	Zusammenfassende Bewertung.....	19
<b>3.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>20</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	20
4.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	20
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>5.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>25</b>
5.1	Vermeidung und Verringerung .....	25
5.2	Ausgleich .....	25
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>26</b>

## Abbildungen

Abb. 1.	Auszug aus dem ABSPView 2.0 – ABSP-Objekte im Geltungsbereich .....	6
Abb. 2.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011 .....	7
Abb. 3.	ND-01833: 4 Linden mit Lourdeskapelle (Baudenkmal NR: D-1-76-129-27) auf Flurnummer 315 .....	10
Abb. 4.	Blick von Westen nach Osten Lourdesgrotte an der Römerstraße (ST2231) .....	10
Abb. 5.	Privater Zugang zum Weiher .....	11
Abb. 6.	Blick von der Buchenstraße auf das Biotop .....	11
Abb. 7.	Öffentlicher Spielplatz Flurnummer 77/1 .....	12
Abb. 8.	Lebensraumtyp .....	12
Abb. 9.	Bodendenkmäler im Nordwesten von Theißing .....	18
Abb. 10.	Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	23

## Tabellen

Tab. 1	Schutzgutbezogene Bewertung .....	22
Tab. 2	Ermittlung Ausgleichsbedarf .....	23
Tab. 3	Kompensationsumfang .....	24
Tab. 4	Übersicht der Ergebnisse .....	27

## Anlagen

- A0662\_100-03\_Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung – M 1:500
- A0662\_100-04\_Ausgleichsplanung – M 1:500

# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Am 18.02.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großmehring in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Theißing Nord“ gefasst, um für das Gebiet aktualisierte Festsetzungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung zu treffen, die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke zu erhöhen und so dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Zudem sollen Festsetzungen entfallen, von denen in der Vergangenheit mehrfach Abweichungen erteilt worden sind.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ betrifft den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan in der bekanntgemachten Fassung vom 10.01.1977 (Architekturbüro Manfred Törmer, Ingolstadt) inklusive einer bereits durchgeführten Änderung (zuletzt geändert mit 1. Änderung, bekannt gemacht am 27.05.1993). Der bisherige Plan beinhaltet zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung von Wohnbauflächen, Misch- und Dorfgebietsflächen sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen.

Da für den Alt-Bebauungsplan längst eine Neueinteilung der Einzelgrundstücke stattgefunden hat und im Kataster hinterlegt ist und auch einzelne Änderungen der Abgrenzung des neuen Bebauungsplangebietes vorgenommen werden, kommt es zu einzelnen Verschiebungen der alten Bebauungsplangrenze. Demnach liegen heute folgende Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches (die mit \* gekennzeichneten Flurstücke sind nur mit einer Teilfläche im Geltungsbereich enthalten – Abgrenzung der Teilbereiche siehe auch Begründung zur Bebauungsplanänderung):

- Teilbereich nördlich Schacherweg: 328/1, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7 und 328/8
- Teilbereich westlich Buchenstraße: 315\*, 315/1\*, 317/1, 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 317/6 und 317/7
- Teilbereich Schacherweg – Canisiusstraße – Jurastraße – Buchenstraße: 7676/10, 76/13, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 76/20, 77, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/13, 77/14, 78 und 79
- Teilbereich Jurastraße – Rosenweg – Römerstraße – Buchenstraße: 61/6, 61/7, 68/2, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 70, 70/1, 75, 75/1, 75/2, 75/4, 76/5, 76/6, 75/7, 76/8 und 75/21
- Teilbereich Jurastraße – Canisiusstraße – Römerstraße – Rosenweg: 58, 59, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 61/10, 61/11, 61/12, 71, 72, 73, 76/1, 76/2 und 76/3

Straßenraum:

- Buchenstraße: 67
- Canisiusstraße: 10/8, 306/4, 330\*, 330/3\*
- Jurastraße: 76/9
- Römerstraße: 306/1\*, 306/3 und 306/4
- Rosenweg: 76/4
- Schacherweg: 328/10
- St.-Martins-Weg: 76/12

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Planfassungen (Urplan und 1. Änderung) wird an die digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring angepasst und umfasst für die 2. Änderung eine Fläche von 7,2 ha.

Der beinahe 50 Jahre alte rechtskräftige Bebauungsplan „Theißing Nord“ und die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes 1993 erfolgte 1. Änderung bilden die baurechtliche Vorgabe für

die Bauvorhaben innerhalb des Gebietes am Nordwestrand des Ortsteiles Theißing der Gemeinde Großmehring. In der Vergangenheit sind dabei mehrere Bauvorhaben durchgeführt worden, bei denen die vorgegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung der Baugrenzen) und zur städtebaulichen Ordnung nicht eingehalten worden sind. Da innerhalb des Gebietes noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind, auch auf bereits bebauten Grundstücken (nach Eigentümer- bzw. Generationenwechsel) nachverdichtet werden soll, wird angestrebt, die baurechtlichen Festsetzungen an die bestehende Situation anzupassen sowie eine zeitgerechte und wirtschaftliche Neubebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zudem wird auf Flurnummer 315 westlich der Buchenstraße eine zusätzliche Bauparzelle (vorher öffentliche Grünfläche) in die Planung aufgenommen, um hier eine bauliche Entwicklung am südwestlichen Rand des Gebietes unter Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung zu ermöglichen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt wird die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan anschließend im Rahmen einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Begründung**

Im Rahmen der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bebaubarkeit der Dorf-, Mischgebiets- und Wohnbauflächen über den derzeit gültigen Bebauungsplan „Theißing Nord“ bereits gegeben ist, entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB bzw. § 15 BNatSchG weitestgehend. Am Südwestrand des Geltungsbereiches soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Flurnummer 315 aber auch eine bisher nicht bebaubare Fläche (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz) als Wohnbaufläche neu festgesetzt werden, so dass für diese Einzelfläche die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt und der erforderliche Ausgleich festgelegt wurde.

Durch das mit der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit geschaffen auf den bereits bebauten Grundstücken nachzuverdichten, wodurch wiederum der Verbrauch zusätzlicher Flächen an anderer Stelle vermieden wird.

### **Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP)**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Großmehring befindet sich im allgemein ländlichen Raum direkt östlich angrenzend an den Verdichtungsraum von Ingolstadt. Im LEP wird ein sparsamer Umgang von Grund und Boden gefordert. Das innere Potential sowie die vorhandenen Baulandreserven sollen genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), um einem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken und Zersiedelung zu vermeiden.

### **Regionalplan Ingolstadt (10)**

Großmehring ist im Regionalplan zusammen mit dem Markt Kösching als Doppelgrundzentrum direkt östlich des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für Großmehring folgende Grundsätze (Flächensparen) und Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung):

### 3 Siedlungsstruktur

3.1.1 (G) *Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*

3.2.1 (Z) *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Regionalplanerische Ziele von Natur und Landschaft sind von der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes mit innerörtlichem Geltungsbereich nicht betroffen. Kleinere Teilflächen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes *Hochalb (03)* liegen im Nordosten und Nordwesten von Theißing, jedoch weit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Regionale Grünzüge sind im Umfeld von Theißing nicht vorhanden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das gesamte Bebauungsplangebiet baurechtlich und bauwirtschaftlich aufgewertet, so dass unbebaute Grundstücke für eine Neubebauung und schon bebaute Grundstücke für eine Nachverdichtung an Attraktivität gewinnen.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

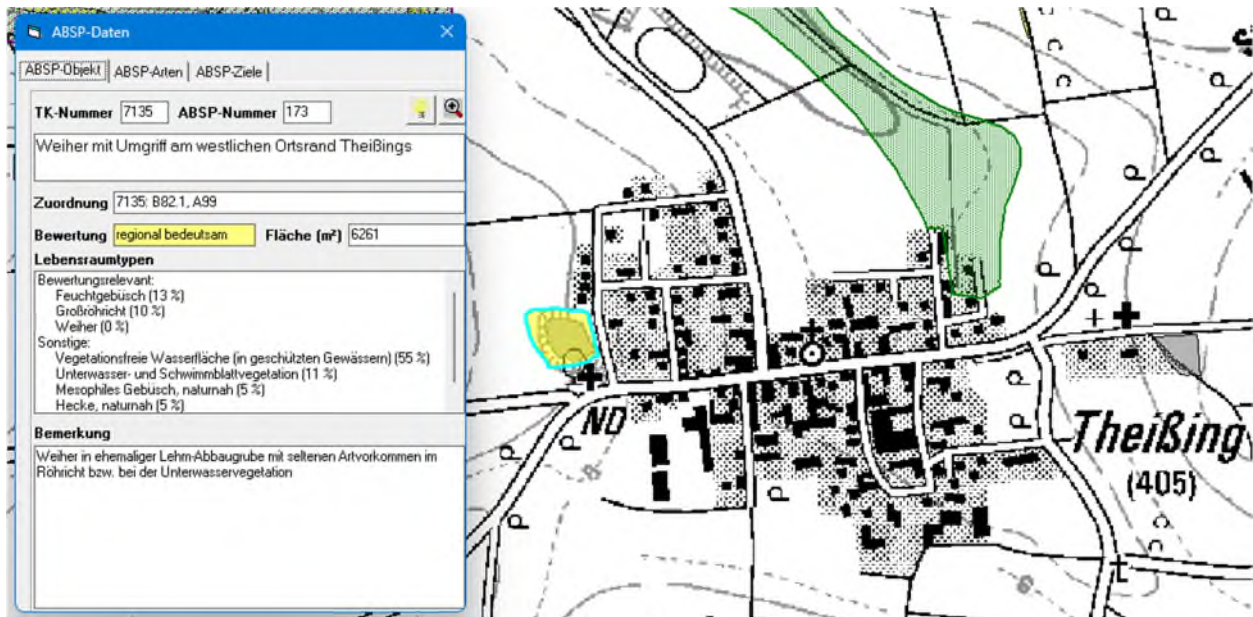
Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Eichstätt (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2010) liegt der Geltungsbereich im Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)‘.

Schwerpunktgebiet ‚Hochfläche der Südlichen Frankenalb (082-A)‘:

- *Aufbau eines Biotopverbundsystems mit den verbliebenen Trocken- und Feuchtlebensräume als Kernlebensräumen und der Vernetzung der Bestände über die Anlage von Biotop-Trittsteinen und Korridoren (s. a. Angaben zum Biotopverbund in Absatz E)*
- *Erhaltung und Optimierung der verbliebenen Mager- und Trockenstandorte auf der Albhochfläche, insbesondere Sicherstellung der biotopprägenden Nutzung*
- *Erhaltung und Optimierung der Steinbrüche als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten in Abstimmung mit den Betreibern*
- *Sicherung der letzten Feuchtlebensräume auf der Albhochfläche, insbesondere Verbesserung der hydrologischen Situation sowie Pflege/Nutzung der Flächen*
- *Erhaltung und ggf. Entwicklung von Kleingewässern und Landlebensräumen zum Verbund der Amphibienpopulationen, insbesondere in den Schwerpunktvorkommen von Kammmolch, Gelbbauchunke, Spring- und Laubfrosch sowie Knoblauch-, Kreuz- und Wechselkröte*
- *Optimierung der Bachtäler als Gewässer- und Feuchtlebensräume und Biotopverbundachsen*
- *Erhaltung und Neuentwicklung von Hecken, Feldgehölzen und Säumen in strukturarmen Bereichen (Gehölze nur soweit diese nicht zu Beeinträchtigungen wertvoller Mager-, Trocken- und Feuchtlebensräume führen)*
- *Erhaltung und Förderung strukturreicher, standortheimischer Laubwälder sowie Sicherung und Neuanlage von wertvollen Strukturelementen in allen Wäldern (Alt- und Totholz, Höhlen- und Horstbäume, Dolinen, Kleingewässer etc.)*
- *gezielte Sicherung der wertvollen Artvorkommen auf der Albhochfläche, u. a. von Fledermäusen und bodenbrütenden Vogelarten*

Am westlichen Ortsrand Theißings befindet sich auf den Flurstücken 315 und 315/1 eine ehemalige Lehm-Abbaugrube, die heute als Weiher fungiert. In diesem Weiher wurde das Vorkommen von seltenen Röhricht- und Unterwasservegetationsarten nachgewiesen.

Dieses Gewässer gilt als regional bedeutsamer Lebensraum, der erhalten und optimiert werden soll.



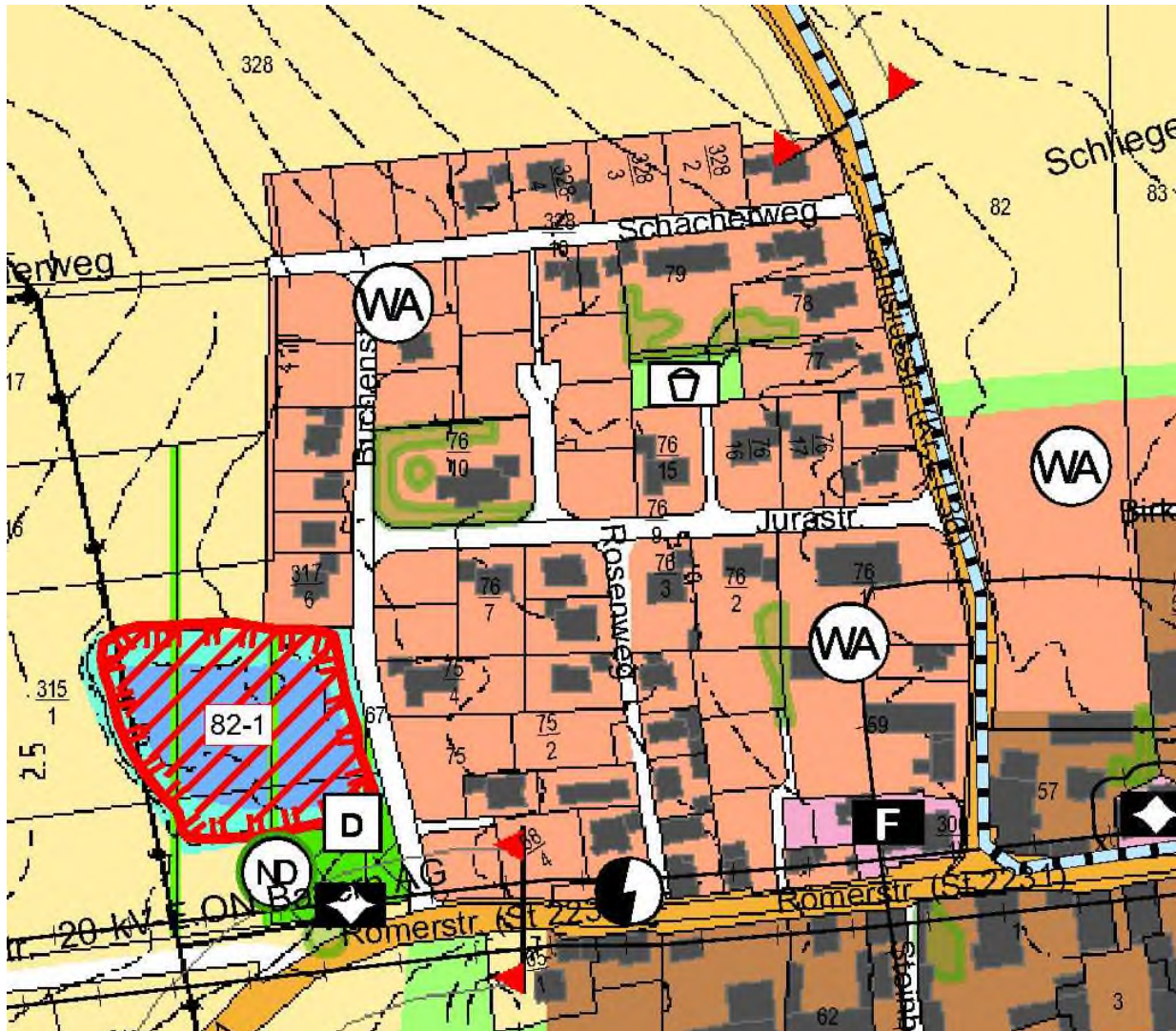
Auszug aus dem ABSPView 2.0 – ABSP-Objekte im Geltungsbereich

## Wald funktionsplan

Von der Bebauungsplanänderung sind keine Waldbestände betroffen.

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Gebiet des bisherigen Bebauungsplanes „Theißing Nord“ ist im gültigen Flächennutzungsplan insgesamt als Wohnbaufläche ohne Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Standort des Feuerwehrhauses nördlich der Römerstraße ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Am Südwestrand des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten ein amtlich kartiertes Biotop (B 82-1 Wasserfläche mit Ufergehölzen) sowie ein Baudenkmal (Kapelle) und ein Naturdenkmal (vier Linden an der Kapelle) dargestellt.



Flächennutzungs- und Landschaftsplan Großmehring i.d.F. vom 19.04.2011

Weil mit der Änderung des Bebauungsplanes einzelne kleinflächige Nutzungsänderungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt die Darstellung im Flächennutzungsplan anschließend im Rahmen einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Von der zusätzlichen Entwicklung einer Bauparzelle auf Flurnummer 315 sind auch Ziele des kommunalen Landschaftsplanes betroffen. Die dort dargestellte Grünfläche um das Bau- und Naturdenkmal soll teilweise in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Das landschaftliche Ensemble (Weiher mit Ufergehölz als Biotop mit Denkmal und Naturdenkmal) am westlichen Ortsrand von Theiſing ist zudem mit der landschaftsplanerischen Bewertung „Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ überlagert.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ soll für das Gebiet die Möglichkeit zur städtebaulichen Aufwertung und Nachverdichtung geschaffen werden. Da auch laut Regionalplan Region 10 und Landesentwicklungsprogramm (LEP) eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll, um Wohnraum zu schaffen, ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen.

Mit dem Umweltbericht werden die relevanten Schutzgüter aufgegriffen und bewertet. In der Beschreibung und Bewertung wird auf einen verbal-argumentativem Methodenansatz zurückgegriffen. Dabei werden die durch die Planung und Eingriffe verursachten Umweltauswirkungen zwischen niedriger, mittlerer und hoher Erheblichkeit für die Schutzgüter unterschieden.

### 2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Randbereich von Theißing direkt nördlich angrenzend entlang der Römerstraße (Staatsstraße St 2231). Die Canisiusstraße begrenzt den Geltungsbereich im Osten; östlich davon grenzt der unbeplante Innenbereich an. Nach Norden und Westen schließen sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine weitere bauliche Entwicklung ist gemäß gültigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großmehring derzeit nicht vorgesehen.

Das gesamte Gebiet ist erschließungs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen, sodass erforderliche Ergänzungen aus dem Bestand heraus geplant und entwickelt werden können. Mehrere im Gebiet vorhandene Trafostationen (z. B. Flurnummer 61/6) dienen der Stromversorgung des Gebietes.

Inmitten des Gebietes auf Flurnummer 77/1 befindet sich mit Zugang zur Jurastraße ein mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ festgesetzter Kinderspielplatz.

Ein im Urplan auf Flurnummer 60 innerhalb des Dorfgebietes dargestellter Kinderspielplatz existiert nicht. Der östliche Teil der Flurnummer 60 (Standort Vereinsheim St. Martin) wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet und der westliche Teil als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung besteht weitestgehend aus einer Einzelhausbebauung der überwiegend sehr großen Grundstücke. Vereinzelt sind Doppelhäuser auf geteilten Grundstücken sowie ein Reihenhaus vorhanden. Der ursprüngliche Bebauungsplan differenziert im Geltungsbereich Dorf-, Misch- und Wohngebietsflächen. Die derzeit tatsächliche Beschaffenheit und Nutzung der Grundstücke sind in der Begründung zum Bebauungsplan, aufgeteilt in fünf Teilbereiche, ausführlich beschrieben. Innerhalb des Gebietes befindet sich demnach auf Flurnummer 79 noch ein Schreinereibetrieb (Betriebs-, Neben- und Wohngebäude), der weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigt. Die Flurnummern 77/13 und 79 ergeben das Mischgebiet 1 (MI 1).

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Flurnummer 58 (im Urplan Teil des Dorfgebietes) in Mischgebiet und die nördliche Hälfte der Flurnummer 76/2 von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet umgewidmet. Die bestehende Betriebsfläche (Hoch- und Gewerbebaubetrieb) auf Flurnummer 76/1 bleibt als Mischgebiet erhalten. Das im geänderten Bebauungsplan gekennzeichnete Mischgebiet 2 (MI 2) ergibt sich aus den Flurnummer 58, 76/1 und 76/2. Die aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle auf Flurnummer 59, ursprünglich Teil des Dorfgebietes, wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewidmet.

Öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzen existieren im Bestand auf der Spielplatzfläche mit der Flurnummer 77/1 und der Flurnummer 314 am westlichen Ortseingang (4 Linden als Naturdenkmal) direkt nördlich der Römerstraße / St 2231.

Private Grünflächen innerhalb des Baugebietes (nicht festgesetzt) wurden von den Eigentümern grünordnerisch gepflegt und gärtnerisch angelegt. Die ursprünglich am Westrand der Buchenstraße festgesetzte private Grünfläche (Spielplatz) ist im nördlichen Bereich als biotopkartierter Weiher mit Ufergehölzsaum und privater Zutrittsmöglichkeit von Norden her und im südlichen Bereich, zum dortigen Naturdenkmal hin, als Ackerfläche ausgebildet.

Es ist davon auszugehen, dass die anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 / 45 dB(A) tags / nachts) entlang der Römerstraße nicht überschritten werden und damit keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit verbleiben. Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem Verkehrslärm sind daher im zu ändernden Bebauungsplan nicht getroffen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Mit der Neuregelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen in Form von Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes kommt es im Vergleich zum derzeit gültigen Baurecht zu keinen nachhaltigen baubedingten Auswirkungen. Generell muss jedoch während den Bauphasen der einzelnen Vorhaben mit Staub und Lärmimmission gerechnet werden. Von daher ist nur mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Da schon auf fast allen Grundstücken (ausgenommen Spielplatz auf Fl. Nr. 77/1 sowie private Grünflächen auf Flurnummern 315 und 315/1 (Acker, Weiher, Ufergehölze)) Baurecht für eine Wohnbebauung existiert und dabei die Baugrenzen teilweise überschritten worden sind, sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auch die Entwicklung einer einzelnen zusätzlichen Bauparzelle am Südende der Buchenstraße auf Flurnummern 315 ist aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Aufenthaltsqualität der Fläche (Acker am Ortsrand) nur mit geringen Auswirkungen verbunden. In der Abwägung wurde daher der Umwidmung dieser Teilfläche in Wohnbaufläche der Vorrang eingeräumt, um weiteren Wohnraum in Arrondierung der vorhandenen Bebauung des Geltungsbereiches schaffen zu können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Änderungen der betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kann lediglich davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsflächen durch eine höhere Anwohnerdichte stärker (auch als Parkfläche) genutzt werden. **Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete wurden im Bebauungsplan für die festgesetzten Mischgebietsflächen immissionsschutzrechtliche Regelungen getroffen.** Betriebsbedingt kann mit geringen Auswirkungen gerechnet werden.

#### Ergebnis

Insgesamt ist von keinen nennenswerten Auswirkungen für das Schutzgut Mensch auszugehen. Im Gegensatz dazu kann im Zuge der Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen werden, was in Bezug auf das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten ist. **Ebenso verbleiben innerhalb des Geltungsbereiches einzelne Mischgebietsflächen, so dass den im Geltungsbereich angesiedelten Handwerks- und Gewerbeunternehmen auch künftig eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich ist.**

## 2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

### Bestandsbeschreibung

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Feldulmen-Eschen-Auwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, 2017). Aufgrund der aktuellen Nutzung weicht die reale Vegetation innerhalb des Wohngebietes hiervon jedoch stark ab, so dass auf den zum Großteil bereits bebauten Flächen keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Das Vorhabengebiet beinhaltet zudem auch keine nach § 23-27 BNatSchG geschützten Flächen oder grenzt an solche an. Nördlich vom Geltungsbereich liegt in ca. 2 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark ‚Altmühltal‘ (ID: LSG-00565.01) und der Naturpark ‚Altmühltal‘ (ID: NP-00016).



ND-01833: 4 Linden mit Lourdeskapelle  
(Baudenkmal Nr: D-1-76-129-27) auf  
Flurnummer 315



Blick von Westen nach Osten  
Lourdesgrotte an der Römerstraße (St2231)

Ein Naturdenkmal nach §28 BNatSchG kommt gemäß der Naturdenkmale (Punkte) im BayernAtlas im Änderungsgebiet vor:

- ID: ND-01833 „4 Linden mit Kapelle bei Theißing“ auf Flurnummern 314, Gemeinde Großmehring; Schutzstatus „aktuell“

Die vier geschützten Lindenbäume umgeben die Kapelle (Baudenkmal) auf dem Flurstück 314 und befinden sich am westlichen Ortsrand von Theißing. Das Flurstück ist im Besitz der Gemeinde und wird entsprechend gepflegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt folgendes Biotop der amtlichen Biotopkartierung:

- 7135-0082-001 „Weiher mit Umgriff am westlichen Ortsrand Theißings“ auf Flurnummern 315 und 315/1

Das amtlich kartierte Biotop um den Weiher ist gleichzeitig ABSP-Objekt (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern) regionaler Bedeutsamkeit und befindet sich auf den Flurstücken 315

und 315/1. Beide Flurstücke sind in Privatbesitz und werden vom Eigentümer entsprechend gepflegt.



Privater Zugang zum Weiher



Blick von der Buchenstraße auf das Biotop

Der öffentliche Spielplatz auf dem Grundstück Flurnummer 77/1 ist mit Bäumen und Sträuchern junger bis mittlerer Ausprägung bepflanzt und wird gärtnerisch gepflegt.



Öffentlicher Spielplatz Flurnummer 77/1

### Artenschutzrechtliche Beurteilung:

ABSP-Daten

ABSP-Objekt | ABSP-Arten | Naturraum

TK-Nummer 7135 ABSP-Nummer 173

Weicher mit Umgriff am westlichen Ortsrand Theißings

Zuordnung 7135: 882.1, A99

Bewertung regional bedeutsam Fläche (m²) 6261

**Lebensraumtypen**

- Feuchtgebüsch (13 %)
- Großröhricht (10 %)
- Weicher (0 %)
- Sonstige:
  - Vegetationsfreie Wasserfläche (in geschützten Gewässern) (55 %)
  - Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (11 %)
  - Mesophiles Gebüsch, naturnah (5 %)
  - Hecke, naturnah (5 %)
  - Landröhricht (1 %)

**Bemerkung**

Weicher in ehemaliger Lehm-Abbaugrube mit seltenen Artvorkommen im Röhricht bzw. bei der Unterwasservegetation

Gemäß der Internet-Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt in Bezug auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung, ist für die am Westrand des Geltungsbereiches vorkommende Lebensraumtypen (siehe Abb. 6) als mögliche betroffene Tiergruppen Vögel und Amphibien genannt.

Laut der Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt wurden für diesen Lebensraumtypen „Weiher“ („Ziegelweiher W Theißing“) mit der Objekt Nummer „0099“ zwei verschiedene Amphibienarten (Grasfrosch und Teichmolch) dokumentiert. Darüber hinaus wurden in unmittelbarer Nähe zwei Fledermausarten (Graues Langohr und Großes Mausohr) in den Lebensraumtypen „Kirche“ (St. Martin) und „Gebäude“ (diverse) kartiert.

#### Lebensraumtyp

Da das Wohngebiet bereits seit den 1980er Jahren besteht, sind alle vorkommenden Tierarten an auftretende Störungen durch die Wohnnutzung der Einzelgrundstücke gewöhnt; ihre Lebensräume außerhalb der Wohnbauflächen werden größtenteils nicht verändert, da die Wohnbauflächen weitestgehend nur in ihren bereits bestehenden Ausmaßen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wieder baurechtlich festgesetzt werden sollen.

Nur auf der Flurnummer 315 (TF – im Urplan: öffentlicher Spielplatz; im Bestand: Acker- und Grünfläche mit Weiher) wird zusätzliches Baurecht geschaffen. Da diese Fläche im direkten räumlichen Zusammenhang mit den bereits bebauten Grundstücken liegt und besonders wertbestimmende Gegebenheiten nicht vorliegen, ist eine Neubetroffenheit vorkommender Arten und daraus resultierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Insofern sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 werden daher mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

### Biologische Vielfalt:

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes „Theißing Nord“ bereits als Siedlungsgebiet entwickelt und größtenteils bebaut. Die biologische Vielfalt (d.h. die genetische und innerartliche Vielfalt von wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, Nutztierassen und Kulturpflanzensorten als auch die generelle Vielfalt der Ökosysteme) im Vorhabengebiet wird daher vor allem von anpassungsfähigen Arten der Siedlungsgebiete bestimmt. Dabei überwiegen in erster Linie weit verbreitete Arten. Insofern finden sich keine Flächen mit besonders hohem naturschutzfachlichem Wert in diesem Bereich; vorhandene Einzelbiotope sind in den südlichen Siedlungsrand eingebunden.

### Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen

Da innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, außer der biotopkartierten Weiherfläche (Flur-Nr. 315 und 315/1) und dem Naturdenkmal (Flur-Nr. 314), keine wertvollen Vegetationsstrukturen oder Tierarten vorkommen, ist für die bereits im Bestand festgesetzten Bauflächen mit keinen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen. Nur für die zusätzlich als Wohnbaufläche festgesetzte Fläche ist mit ergänzenden Eingriffen in mögliche Lebensraumstrukturen zu rechnen. Da die Fläche jedoch im Bestand als Acker und Grünland genutzt wird und weder die biotopkartierte Weiherfläche noch der Naturdenkmal (4 Lindenbäume) tangiert werden, ist nur mit bau- und anlagebedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen. Um mittelbare Beeinträchtigungen des Naturdenkmals zu vermeiden, ist der gesamte Kronenbereich der Linden zuzüglich 1,5 m von der Ausweisung als zusätzlich bebaubare Wohnbaufläche auf Flurnummer 315 ausgenommen. Zusätzlich wird über die Festsetzung der notwendigen Ausgleichsfläche an dieser Stelle, eine für das Naturdenkmal wirksame Schutzzone mit extensiverer Flächennutzung (Extensivgrünland) als die bisherige Ackernutzung erreicht.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen der bereits bestehenden Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches ist betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen aus der Wohnnutzung der Flächen bereits gegeben sind.

### Ergebnis

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsfläche im Norden des Naturdenkmals, bau-, anlage- und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Fläche und Boden**

### Bestandssituation

Das Plangebiet liegt gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas vollständig im Bereich einer im Pleistozän entstandenen Löß- oder Lößlehmdecke. Die Gesteine sind als Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei beschrieben. Der Baugrundtyp ist gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karten von Bayern (1:25.000) im BayernAtlas als bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert anzusprechen. Im gesamten Bereich sind gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern im BayernAtlas überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) die vorherrschenden Bodenarten.

Die Fläche und der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Gesamtfläche 7,2 ha) wird zu einem großen Teil bereits durch die bestehende Bebauung und die vorhandenen Gärten genutzt. Einzelne Baugrundstücke sind jedoch noch unbebaut und besitzen über den gültigen Bebauungsplan 1. Änderung ‚Theißing Nord‘ bereits entsprechendes Baurecht.

Nur bei der Fläche, bei der zusätzliches Baurecht durch Festlegung bebaubarer Flächen auf bisher festgesetzten Grünflächen geschaffen wird (880 m<sup>2</sup> gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung), entsteht eine zusätzliche Überbaubarkeit des Bodens, der bislang nicht als Bauland gewidmet war.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Neben den möglichen Wohnbauvorhaben selbst sind durch den Bauvorgang nur geringe weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden (Baustelleneinrichtungsflächen, baubedingte Zufahrten) zu erwarten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans geschaffene Erweiterung des Baurechts (Verschiebung der Baugrenzen an den Grundstücksrand) ist mit einer Erhöhung des Anteils der Bodenversiegelung im gesamten Baugebiet durch Ausschöpfung der Grundflächenzahl auf größerer überbaubarer Fläche zu rechnen. Durch die Versiegelung wird dem Boden in den betroffenen Bereichen die natürliche Funktion genommen und der Naturhaushalt aktiv belastet.

Da jedoch im Bestand die Bebaubarkeit der Fläche mit Wohngebäuden bereits weitestgehend gegeben ist, ist die zusätzlich mögliche Bodenversiegelung und -überbauung durch die Ausweitung der überbaubaren Flächen als gering zu betrachten bzw. als Innenentwicklung positiv zu bewerten. Mit dem weiterhin festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Abgrenzung der überbaubaren Bereiche bleiben anteilig auch privat genutzte Grünflächen bestehen. Daher ist anlagebedingt von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Dem versiegelten Boden der bereits bebauten Grundstücke sind bereits alle natürlichen Funktionen genommen. Die nicht versiegelten Flächen der öffentlichen Grünanlagen und Privatgrundstücke sind gärtnerisch angelegt oder werden bei noch unbebauten Grundstücken als Grünflächen gepflegt. Großflächige Bodenveränderungen sind durch Wohnnutzung – versiegelt oder unversiegelt als Gartenfläche – nicht zu erwarten. Durch den Betrieb der baulichen Anlagen als private Wohngebäude entstehen keine negativen Auswirkungen in Form von konzentrierten Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Fläche und Boden.

#### Ergebnis

Insgesamt wird das Schutzgut Fläche und Boden mit den geplanten Eingriffen der 2. Bebauungsplanänderung voraussichtlich von bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit betroffen sein.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Bestandssituation

Innerhalb des Änderungs- und Geltungsbereiches befinden sich weder Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

Am westlichen Ortsrand Theißings befindet sich auf den Teilflächen der Flurstücke 315 und 315/1 ein privater Weiher, welcher ca. 4 m unter dem Geländeneiveau liegt. In der Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern) im BayernAtlas wird dieser als geschütztes Stillgewässer mit vegetationsfreier Wasserfläche definiert.

Das Wohngebiet ist von den Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> nicht betroffen. Der Dettelbach entspringt als Gewässer 3. Ordnung im Osten von Theißing und verläuft im Norden der Ortschaft nach Westen. Das nächste große Fließgewässer ist die Donau und liegt ca. 4 km (Luftlinie) südlich des Wohngebietes.

Ein Kanalsystem zur Wasserver- und Wasserentsorgung ist im Bestand vorhanden und kann genutzt werden.

Niederschlagswasser wird entweder auf den Grundstücken versickert oder über ein bestehendes Trennsystem (Umbau Anfang der 2000er Jahre) über zwei Regenrückhaltebecken Richtung Tholbath und von dort dem Dettelbach zugeführt. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem abgeleitet und der Kläranlage im Interpark zugeführt.

Maßgeblicher Grundwasserleiter ist im Plangebiet innerhalb der südlichen Frankenalb, der zerklüftete und verkarstete Jura im Übergang zur Kreide (Malm). Gemäß der Hydrogeologischen Karte des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2021) ist der Untergrund hydrogeologisch als ergiebiger Poren-Grundwasserleiter klassifiziert. Es handelt sich um einen Grundwasserleiter *mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit* und in der Regel mit *sehr geringem bis geringem Filtervermögen*. Der Untergrund ist dabei als bedeutendes Grundwasservorkommen zu bezeichnen. Da das Grundwasser (ca. 365 m ü NHN) gemäß den Grundwassergleichen ca. 38 bis 45 m unter Gelände (Wohngebiet ca. 403 bis 410 m ü NHN) ansteht ist auch ein ausreichender Grundwasserflurabstand gewährleistet.

Die Deckschicht besteht aus Lockergestein mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit und ist geringmächtig und/oder lückenhaft ausgebildet.

Aufgrund des zerklüfteten und verkarsteten Gesteins kann Niederschlagswasser schnell versickern, wobei aber das Retentionsvermögen laut Bodeninformationssystem Bayern dennoch als mittel und die Bindungsstärke für Schwermetalle als sehr hoch<sup>1</sup> angegeben wird.

#### Baubedingte Auswirkungen

Da die Baugebietsentwicklung (Herstellung der Baugebietserschließung und Beginn der Besiedelung) zum größten Teil bereits in den 1970er Jahren, zum Teil vor der Aufstellung des Bebauungsplanes, vorangetrieben wurde, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes weiterer Einzelvorhaben als gering eingestuft werden können.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Wegen der Lage außerhalb in der Gefahrenflächen HQ<sub>Extrem</sub> besteht keine Überflutungsgefahr des örtlichen Geländes bei einem Extremhochwasserereignis.

Aufgrund der deutlichen Differenz zwischen Geländehöhe und der Höhe des Grundwasserstandes ist anlagebedingt mit keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Teile der flächigen Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken gehen durch eine mögliche zusätzliche Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Die meisten Grundstücke innerhalb des Baugebietes weisen einen der Wohnnutzung entsprechenden Versiegelungsgrad auf (Gebäude; Garage, Zufahrt, ...). Auf einzelnen Grundstücken wurde die zulässige Grundflächenzahl überschritten. Mit der geplanten Ausweitung des Baurechts bei gleichbleibender Grundflächenzahl (0,4) sind in Bezug auf den Bestand anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Da die Wohnbaufläche ca. 38 bis 45 m über dem Grundwasserspiegel liegt und der Untergrund ein sehr hohes Säurepuffer- und Schwermetallrückhaltevermögen aufweist sowie eine direkte Regenwassereinleitung bzw. -ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den ‚Ziegelweiher‘ (Privatweiher, Fl.Nr. 315 und 315/1) nicht vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässerökosystem des naheliegenden Baches oder des Grundwassers zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Vgl. GeoFachdatenAtlas BIS Bayern (2012)

Betriebsbedingt ist für das Bebauungsplangebiet, nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die Nutzungen mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen.

### Ergebnis

Insgesamt ist in Hinblick auf das Schutzgut Wasser mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

## **2.5 Schutzgut Klima/Luft**

### Bestandssituation

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Klimabezirks „Donautal im Übergangsbereich zwischen dem Klimabezirk „Fränkische Alb“ (warm trocken) im Norden und dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ (mäßig feucht) im Süden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a.<sup>2</sup>

Nebel kommt an ca. 60-80 Tagen im Jahr vor. Das Auftreten von Nebel beruht auf Kaltluftansammlungen, in denen die Luftfeuchte zu Nebelfeldern kondensiert. Dieser Effekt ist im Bereich der ‚Ziegelweiher‘ aufgrund der erhöhten Luftfeuchte und Verdunstungskälte am höchsten.

Die großflächigen nördlich und westlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen haben die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes. Klimatisch gesehen haben die offenen Flächen aufgrund der Hanglage keine besondere Funktion zur Durchlüftung des Gebietes.

### Baubedingte Auswirkungen

Da mit der Entwicklung des Gebietes bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes (1978) begonnen wurde, sind durch Einzelvorhaben im Gebiet keine nachhaltigen baubedingten Auswirkungen mehr auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Während der Einzelbauvorhaben kann vereinzelt mit temporärer Staubentwicklung gerechnet werden. Insgesamt ist nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der noch baulich freien Privatgrundstücke im Wohngebiet kann es in den kommenden Jahren zu einer erhöhten baulichen Dichte innerhalb des Gebietes und damit auch zu mehr Wärmeabstrahlung innerhalb des Gebietes kommen. Da die zulässige GRZ jedoch nicht angehoben wird, ist insgesamt nur mit geringen klimatischen Auswirkungen zu rechnen.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind daher insgesamt als gering zu bezeichnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch eine mögliche höhere Anwohnerdichte ist mit geringfügig höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das Gebiet in sich geschlossen ist, und keine zusätzliche Verkehrsanbindung realisiert wird, werden die verkehrsspezifischen Veränderungen gering ausfallen. Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft als gering zu beschreiben.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird es bau-, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die Wohnbebauung des gegenständlichen Gebietes und der umliegenden Flächen sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Nördlich und westlich des Plangebietes bestimmen die weitläufigen Ackerflächen das Landschaftsbild.

Die vom Westen nach Osten verlaufende Staatsstraße 2231, am Südrand des Geltungsbereichs, hat keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ortsbild.

---

<sup>2</sup> Vgl. Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund (1996)

Das Gelände des Wohngebietes fällt von Südwesten (410 m üNN) nach Nordosten (403 m üNN) um ca. 7 m ab. Der private Weiher auf den Flurstücken 315 und 315/1 liegt ca. 4 m unter dem anschließenden Geländeniveau. Die umliegende Ufervegetation um den Weiher verdeckt diesen Höhenunterschied. Das direkt am Nordrand der Staatsstraße am westlichen Ortseingang von Theißing vorhandene Naturdenkmal (4 Solitär bäume) mit Baudenkmal (Kapelle) dominiert den westlichen Ortsrand.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird am Nord- und Westrand eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die an den Rändern anschließende Ackerlandschaft kann von den Bewohnern als Naherholungsraum genutzt werden. Das zusätzlich geschaffene Baugrundstück auf der FlurNr. 315 bildet die Weiterführung des bestehenden Westrandes des Wohngebietes. Das gewohnte Orts- und Landschaftsbild wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nur durch das mögliche Neubauvorhaben verändert.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die im Bereich des Plangebietes möglichen Bauarbeiten weiterer Einzelvorhaben werden keinen maßgeblichen Einfluss auf das gewohnte Landschaftsbild ausüben. Es ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit dem möglichen Neubauvorhaben auf Flurnummer 315 entsteht eine bauliche Veränderung des westlichen Ortsrandes von Theißing, der an dieser Stelle durch die vorhandenen Landschaftselemente (Natur- und Kulturdenkmal, Weiher und Uferbewuchs) geprägt und im Landschaftsplan der Gemeinde Großmehring als „Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ besonders prägend beschrieben ist. Durch Festlegung einer Ortrandeingrünung und einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche an dieser Stelle kann das mögliche Neubauvorhaben in diese landschaftsprägende Situation eingebunden werden.

Weil darüber hinaus im bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet die Wohnbebauung mit lediglich weiterer Wohnbebauung ergänzt wird und dabei die zulässige Höhenentwicklung für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nicht geändert wird, ist mit nur mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb des Baugebietes, das heißt durch Mehrung der Einwohner im Zuge der Nachverdichtung und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild kommen, so dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

#### Ergebnis

In Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist bau-, anlage- und betriebsbedingt von geringen Auswirkungen auszugehen.

## **2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### Bestandssituation

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2015) befinden sich im Änderungsbereich des Bebauungsplans „Theißing Nord“ je ein registriertes Bau- und Bodendenkmal. Die für das Bodendenkmal relevanten Grundstücke sind im Bestand schon dicht bebaut. Die betroffenen Flurstücke werden im Folgenden aufgeführt:

Bodendenkmal:

- **D-1-7135-0068:** *Straße der römischen Kaiserzeit; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

Teilflächen der Flurnr. 10/8, 60, 61/3, 61/5, 61/7, 61/11, 61/12, 67/3, 68/2, 68/4, 68/5, 68/6, 69, 76/4, 306/1, 306/3, 306/4, 306/5, 314, 315

Gesamtfläche der Flurnr. 61/6

Baudenkmal:

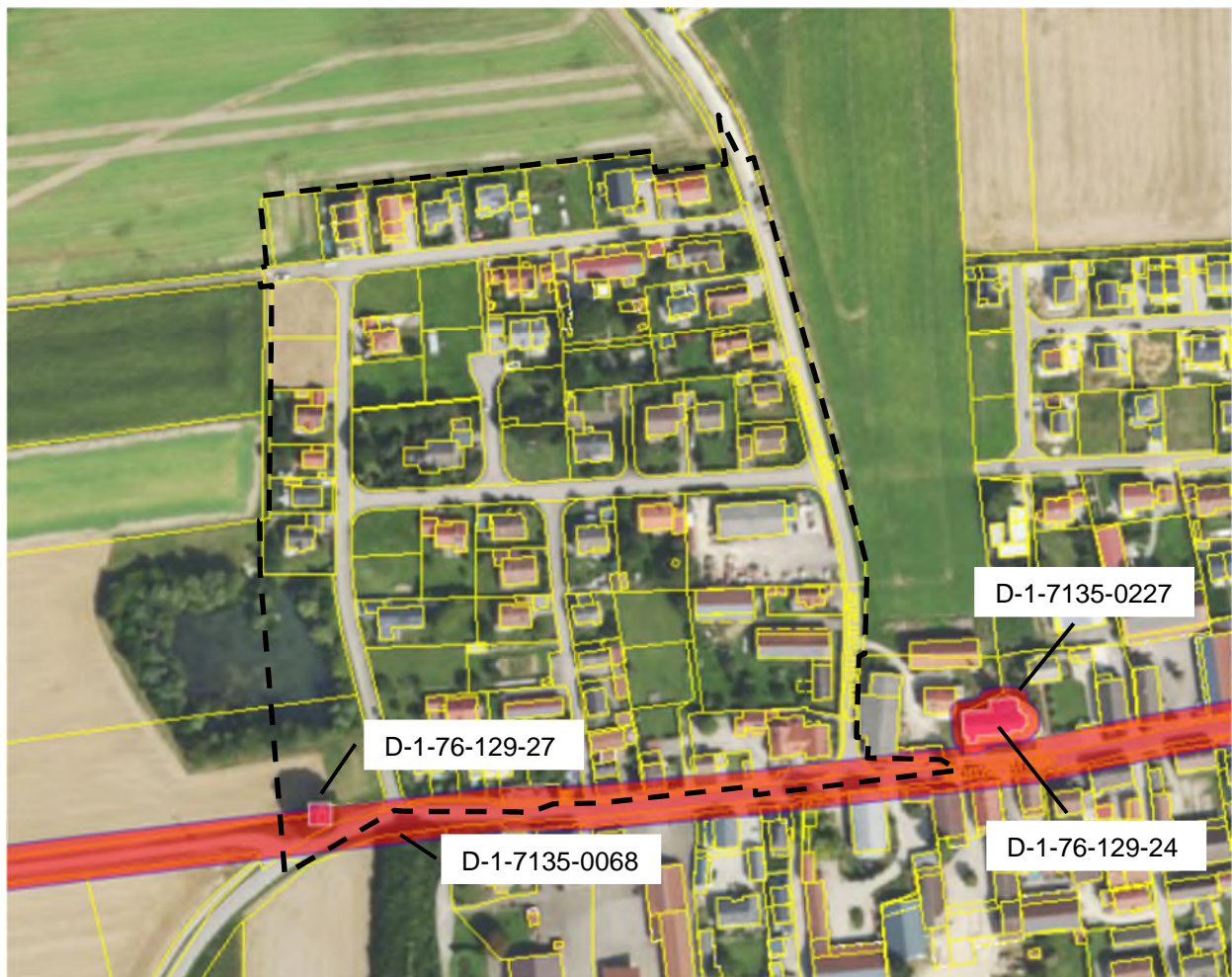
- **D-1-76-129-27:** *Kapelle, kleiner Putzbau mit Apsis und Steildach, mit Lourdesgrotte, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; am Ortsausgang, unter vier Lindenbäumen in Richtung Demling; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*  
Teilflächen der Flurnr. 314, 315

In der näheren Umgebung liegt folgendes Bodendenkmal:

- **D-1-7135-0227:** *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin; Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

In der näheren Umgebung liegt folgendes Baudenkmal:

- **D-1-76-129-24:** *Kath. Pfarrkirche St. Martin, neugotischer Saalbau mit eingezogenem polygonal geschlossenem Chor, Backsteinturm an der Nordseite, 1822-1859; mit Ausstattung; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*



Bodendenkmäler im Nordwesten von Theißing

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Baubedingte Auswirkungen

In dem Bereich des Bebauungsplangebietes sind nachgewiesene Bodendenkmäler vorhanden, die mit dicht stehenden Anlagen (Wohngebäude, Garage, Zufahrt, Straße) bereits überbaut sind. Da einzelne Baugrundstücke noch nicht bebaut sind, ist mit dem Auftreten weiterer Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen. Für Bodenarbeiten ist daher bei allen Grundstücken eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Es ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen (nur bei Zutage treten neuer Bodendenkmäler) auf das Schutzgut Kulturelles Erbe zu rechnen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung ist, nach Bergung möglicherweise vorkommender Bodendenkmäler im Zuge der Bauarbeiten, mit keinen weiteren anlagebedingten Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmäler zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

#### Ergebnis

Baubedingt ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen hinsichtlich des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter zu rechnen.

### **2.8 Zusammenfassende Bewertung**

Aufgrund der nur innerhalb der bereits bestehenden Bauflächen wirkenden Entwicklung mit Umwidmung der Art der baulichen Nutzung bzw. Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan, ist wie oben beschrieben mit keiner bis gering nachhaltiger Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Nur die mögliche Betroffenheit von noch nicht bekannten Bodendenkmälern kann mit mittleren Auswirkungen angesetzt werden. Die Betroffenheit der Schutzgüter durch die mögliche Neubebauung der Flurnummer 315 kann durch Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsfläche direkt am Ort des Eingriffes wieder kompensiert werden, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung verbleibt. Da die Änderung des Bebauungsplans somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer weiteren Umweltprüfung abgesehen.

### **3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete und Biotope der näheren und weiteren Umgebung werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans nicht nachhaltig beeinträchtigt.

In den siedlungsbezogenen Freiflächen innerhalb als auch am Westrand des Gebietes, um den Ziegelweiher', ist das Vorkommen kommuner Gartenvögel zu beachten. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um häufige und störungsunempfindliche Arten, die sowohl in den verbleibenden als auch – bei Neubebauung – neu zu schaffenden Gärten weiterhin ihren Lebensraum finden. Für die in der Nähe (Kirche St. Martin und diverse Gebäude) erhobenen Fledermausarten (Graues Langohr, Großes Mausohr) bleibt der westliche Ortsrand von Theißing mit seinen

landschaftlichen Strukturen (Weiher mit Ufergehölzen als amtlich kartiertes Biotop, Linden als Naturdenkmal) als Jagdlebensraum erhalten. Die im Ziegelweiher nachgewiesenen Amphibienarten (Grasfrosch und Teichmolch) zählen nicht zu den europarechtlich geschützten Arten. Mit der Bebauungsplanänderung entsteht zudem keine Beeinträchtigung des Weihers, so dass der Lebensraum der Amphibien wie bisher erhalten bleibt.

Da für den Änderungs- bzw. Geltungsbereich, gemäß den Beschreibungen unter Ziffer 2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen und mit der möglichen weiteren Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

## 4. Eingriffsregelung

### 4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen. Das Baugesetzbuch enthält somit nach § 1 a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.

Demnach sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen und bei Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB anzuwenden.

Eingriffe in Grund und Boden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Grundsatz der Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 sind in der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### 4.2 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 angewandt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist erforderlich, wenn aufgrund von Bauleitplanverfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. *Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich **nicht** erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht (Leitfaden S. 6).*

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ wird neben der Überplanung des bestehenden Baurechts aus dem Jahr 1978 (Urplan; 1. Änderung 1992), punktuell neues Baurecht im Südwesten des Geltungsbereichs geschaffen. Somit ist der Tatbestand einer möglichen zusätzlichen Flächenversiegelung erfüllt und die Ausgleichsflächenpflicht für diese zusätzlich mögliche Versiegelung und Überbaubarkeit gegeben.

Zusätzliches Baurecht entsteht dabei für den folgende Teilbereich: (Ergebnis Eingriffsregelung)

- Flurnummer 315 (880 m<sup>2</sup>)

Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.<sup>3</sup>

- Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in diesen 4 Schritten erfolgt daher im Rahmen dieser Bauleitplanung nur für die oben genannte Fläche auf den durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ zusätzliches Baurecht entsteht.

### Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung (Bestandsaufnahme)

*Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. [...] Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter [...] bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild. [...]*

*Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. [...]*

*Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörigen Arbeitshilfen [.] zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z.B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen, bedarf es einer verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.“<sup>4</sup>*

Die Bewertung des Flurstücks Fl. Nr. 315 erfolgt nach dem im Leitfaden vorgegebenen Regelverfahren. Dazu wird der Bestand aufgenommen und mit dem von der BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung) vorgegebenen Wertpunkten (WP) bewertet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Einordnung, ob sie von geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung für das Plangebiet (vgl. Beschreibung in Kap.2):

Schutzgut Arten und Lebensräume	
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker – ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	geringe Bedeutung
G11 Intensivgrünland	geringe Bedeutung
Schutzgut Boden und Fläche	
Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung	mittlere Bedeutung
Schutzgut Wasser	
Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung

<sup>3</sup> vgl. BayStMWBV (2021), S. 16f

<sup>4</sup> a.a.O. S. 14f

Schutzgut Klima und Luft	
Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaus-tauschbahnen	mittlere Bedeutung
Schutzgut Landschaftsbild	
Bisherige Ortsrandbereiche ohne bestehende eingewach-sene Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung

Tab. 1 Schutzgutbezogene Bewertung

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Es sind die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prognostizieren. *„Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.*

*[...] Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können.<sup>5</sup>*

Für den Geltungsbereich liegt bereits der Bebauungsplan „Theißing Nord“ mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl, die unverändert bleiben, vor. Mit der 1. Änderung wurden hinsichtlich dieser Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des in der Urfassung festgesetzten Spielplatzes auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks Fl. Nr. 315 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Da darüber hinaus keine zusätzlichen bebaubaren Flächen geschaffen werden, erfolgt die Ermittlung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs nur für die Bebauung des öffentlichen Spielplatzes (Teilfläche der Flur-Nr. 315):

Bebauung der Flurnummer 315 (TF):

Für die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen werden folgende Beeinträchtigungsfaktoren angesetzt:

*A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker - ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation* mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

➔ als Beeinträchtigungsfaktor wird die festgesetzte Grundflächenzahl von **0,4** angesetzt.

*G11 Intensivgrünland (genutzt)* mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

➔ als Beeinträchtigungsfaktor wird die festgesetzte Grundflächenzahl von **0,4** angesetzt.

### Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

*„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind*

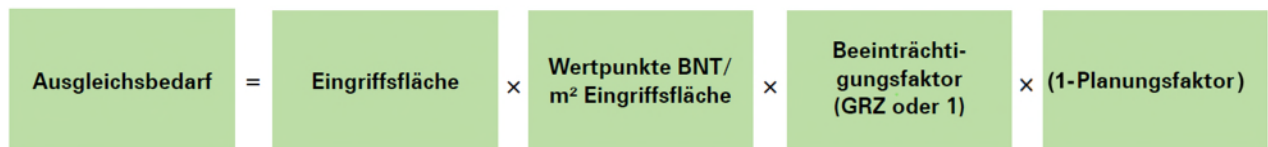
<sup>5</sup> a.a.O. S. 15f

■ April 2026

Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde 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.<sup>6</sup>

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen, die auf den Planungsfaktor angerechnet werden könnten, vorgesehen. Auf die Anwendung des Planungsfaktors wird daher verzichtet.

„Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.“<sup>7</sup>



Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, das auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.“<sup>8</sup>

Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume wird ein Ausgleichsbedarf von **922 Wertpunkten** ermittelt.

Bestand nach BayKompV:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte /m <sup>2</sup>	Wertpunkte Bestand	Eingriffsschwere	Wertpunkte Zwischensumme
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker - ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	334	2	668	0,40	267
G11 Intensivgrünland (genutzt)	546	3	1.638	0,40	655
Wertpunkte, bezogen auf die quantifizierbaren Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume			<b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>		<b><u>922</u></b>

Tab. 2 Ermittlung Ausgleichsbedarf

<sup>6</sup> a.a.O. S. 18

<sup>7</sup> a.a.O. S. 18f

<sup>8</sup> a.a.O. S. 20

#### Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 922 Wertpunkten erfolgt im Geltungsbereich, auf dem Flurstück 315 (TF). Der Ausgleich findet auf der freizuhaltenen Abstandsfläche zum Naturdenkmal (Kronenbereich der Linden + 1,5 m; *abgestimmt mit der UNB*) statt. Diese Abstandsfläche zum Naturdenkmal ist im Bebauungsplan auch als „private Grünfläche“ festgesetzt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Plananlage zum Umweltbericht ‚Ausgleichsplanung‘ (A0662\_100-04\_Ausgleich) kann die Ausgleichsfläche entnommen werden. Der aktuelle Bestand (Teil Intensivgrünland, Teil Ackerfläche) wird in „*mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland*“ umgewandelt. An der schmalsten Stelle hat die Ausgleichsfläche eine Mindestbreite von 5 m.

#### Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches:

ID	Flur-Nr.	Ausgangszustand	Biotopwert Bestand*	Eingriff/Entwicklungsziel	Biotopwert Maßnahmen*	Delta Wertpunkte	Fläche	Kompensationsumfang	Wertpunkte je Ausgleichsfläche
		Biototypencode Biotopwertliste zur	Wertpunkte	Biototypencode Biotopwertliste zur BayKompV	Wertpunkte		[m <sup>2</sup> ]	Wertpunkte	
A1	315	G11 Intensivgrünland (genutzt)	3	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	8	5	34	170	
A2	315	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden)	8	6	164	984	
					<b>Summe Ausgleich</b>		<b>198</b>	<b>1.154</b>	<b>1.154</b>
							<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte</b>	

Tab. 3 Kompensationsumfang

Auf dem Flurstück 315 der Gemarkung Theißing wird der Kompensationsumfang von 1.154 Wertpunkten erbracht. Dafür wird von der Gesamtfläche 12.234 m<sup>2</sup> eine Teilfläche in Größe von 198 m<sup>2</sup> beansprucht.

➔ Somit erfolgt ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 232 WP (1.154 WP – 922 WP)

#### Maßnahmen der Ausgleichsfläche:

##### -> Entwicklungsziel

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

##### Herstellung:

- Grubbern und Ansaat der Fläche mit autochthoner Saatgutmischung Herkunftsgebiet Fränkische Alb (Ursprungsgebiet 14)

##### Pflege:

- anschließend extensive Pflege der Fläche: pro Jahr 2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, erste Mahd ab dem 15.06, zweite Mahd bis spätestens 15.09.
- Kein Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

#### 4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Theißing Nord“ den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Theißing Nord“ umfasst und diesen Plan ersetzen soll, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Neuregelung des zulässigen Baurechts innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches nicht gegeben und daher nicht prüfbar.

## 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 5.1 Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgut Fläche und Boden

- Durch die Ausweitung der Baugrenzen und Schaffung zusätzlich bebaubarer Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, kann auf die Neuinanspruchnahme von Boden und Fläche im unbebauten Außenbereich verzichtet werden.

#### Schutzgut Wasser

- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten (Schutz des Karstuntergrundes)

#### Schutzgut Klima, Luft

- Entsprechend den Vorgaben des LEP soll auf eine vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird zur Energieversorgung, den geltenden gesetzlichen Regelungen folgend (Gebäudeenergiegesetz GEG), der Einbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

#### Grünordnerische Maßnahmen

- grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan zur Ortsrandeingrünung

### 5.2 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 922 WP wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der Teilfläche des Flurstücks mit der Flurnummer 315, Gemarkung Theißing erbracht.

Aus Umsetzungsgründen ergibt sich eine Ausgleichfläche in Höhe von 1.154 WP (198 m<sup>2</sup>). Somit entsteht ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 232 WP.

Die Eignung des Flurstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt abgestimmt.

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Bewirtschaftungsvorgaben formuliert:

Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit 2 Mahden/Jahr (1. Mahd vor dem 15. Juni; 2. Mahd nach dem 15. September) mit Entfernung des Mähgutes. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

## 6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsfläche wird vom Grundeigentümer der Fläche in Abstimmung mit der Gemeinde Großmehring erbracht. (gemeinsame Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Gemeinde Großmehring meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz – Außenstelle Nordbayern zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Theißing Nord‘ hat eine Größe von ca. 7,2 ha. Mit ihr wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Grundstücke neu geregelt.

Gleichzeitig werden die bisher als Mischgebietsflächen festgesetzten Bereiche, außer Flurnummer 79, nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da fast alle Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut sind und die geforderte Durchmischung mit Gewerbebetrieben somit nicht gegeben ist.

Ebenso wird das bisherige Dorfgebiet im Südosten des Geltungsbereiches (ausgenommen Flurnummer 58) in ein Allgemeines Wohngebiet und die Nordhälfte der Flurnummer 76/2 in ein Mischgebiet umgewidmet. Beide Flurnummer grenzen an das bereits bestehende Mischgebiet auf Flurnummer 76/1 an und werden somit Teil davon, so dass eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe gegeben ist.

Das Mischgebiet 1 (MI 1) besteht somit aus den Flurnummern 77/13 und 79, während sich das Mischgebiet 2 (MI 2) aus den Flurnummer 58, 76/1 und 76/2 ergibt.

Nördlich der Römerstraße wird ein Teil der Flurnummer 60 als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Auf der Flächennutzungsplanebene sind die restlichen Flächen bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Deswegen ist die Änderung dieses Planes nicht erforderlich. Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Betroffenheit der Schutzgüter nach UVPG auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung führen zu ergänzenden Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Schwerwiegende Eingriffe treten dabei nicht auf, da die Teilflächen des Wohngebietes mit den notwendigen Erschließungsanlagen bereits Bestand haben und der naturschutzrechtlich entstehende Eingriff durch die zusätzlich ausgewiesene Baufläche auf Flurnummer 315 auf dem gleichen Grundstück kompensiert werden kann. Mit der Ausgleichsfläche kann gleichzeitig eine Schutzzone im Bereich des bestehenden Naturdenkmales geschaffen werden. Auf alle Schutzgüter sind somit keine oder nur geringe bis mittlere Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) festzustellen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Fläche und Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering-mittel	keine	keine	gering-mittel

Tab. 4 Übersicht der Ergebnisse

Für die Ermittlung des Gesamtergebnisses wird die Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen arithmetisch gemittelt (gering, mittel, hoch), wobei die baubedingten Auswirkungen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Einwirkungszeit nur zu 50 % in die Berechnung eingehen.

Werden die Auswirkungen in mindestens einer der Teilauswirkungen als hoch eingestuft, so wird auch das Gesamtergebnis mit hoch bewertet.

Unter der Anwendung des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) wurde der zusätzlich mögliche Eingriff auf Flurnummer 315 bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 922 Wertpunkten ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf der Teilfläche der Flurnummer 315 (Gemeinde Großmehring, Gemarkung Theißing) innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Ingolstadt, 16.09.2025, 21.04.2025

Ayse Dolanbay  
M. Eng. Landschaftsarchitektur (HS)

L:\A0662\_Großmehring\_BP Theißing Nord\Text\Berichte\Umweltbericht BP\20260421\_Umweltbericht\_Entwurf.docx