



### Planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen

- Zu gesamtäumlich relevanten Zielen siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)

### Teilbereichsrelevante Ziele des Landschaftsplans

- Erhaltung/Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs,
- Eingrünung von Ortsrändern
- Pflege/Neuanlage öffentlicher Grünflächen
- Erhaltung kleinteiligen Gartenlands/Obstwiesen als ortsbildprägende Durchgrünung

### Beschreibung, Bewertung u. Prognose des Umweltzustandes

Der südliche Teil des Änderungsbereichs 14.2, der das Hinterland der Grundstücke „Trift“ 1 bis 11 betrifft, wird bereits als Wohngrundstück mit entsprechenden Nebenanlagen genutzt. Diese Flächen werden im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) des Ortsteils Teschendorf (rechtskräftig seit 21.04.2021) als Klarstellungsbereich (K13) dem Innenbereich zugeordnet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird hier weiterhin durch § 34 BauGB geregelt. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Vielmehr ergehen Entscheidungen zu solchen Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Es ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand auf diesen Flächen des Änderungsbereichs 14.2 oder auf relevante Schutzgüter. Diese sind daher nicht in einem Umweltbericht zu bewerten.

Der Änderungsbereich 14.2 umfasst zusätzlich eine Fläche an der Bäckerstege mit einem Einfamilienhausgrundstück und östlich davon eine brach liegende, als Abstellfläche genutzte, ehemalige Ackerfläche an der Bäckerstege 1, die in der KES als Ergänzungsfläche (E1) in den Innenbereich einbezogen und auf dem eine Wohnbebauung vorgesehen wird. Die mit dieser Planung verbundenen Umweltauswirkungen wurden bereits im Rahmen der KES beschrieben und bewertet, da für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB anzuwenden ist. Dabei war auch der § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden deshalb in der Abwägung berücksichtigt. Auf der Grundlage des § 44 BNatSchG in Verbindung mit dem BbgNatSchAG und der Bundesartenschutzverordnung ist der Artenschutz ebenfalls beachtet worden.

#### a) Fläche

##### Beschreibung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

##### Bewertung

Unbebaute Flächenreserven (Nicht-Landwirtschaftsflächen) stehen im Ortsteil Teschendorf nur noch in begrenztem Umfang zur Verfügung. Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage unmittelbar am Ortsrand und damit einhergehender Vorbelastung. Durch die Planung des Änderungsbereichs 14.2 geht Gartenfläche verloren. Der Änderungsbereich wird als Gartengrundstück genutzt und steht bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung.

##### Auswirkungen

Die künftige Versiegelung wird durch Festsetzungen im Rahmen der KES begrenzt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

#### b) Boden

##### Beschreibung

Die geplante Wohnbaufläche an der Bäckerstege setzt sich aus einem bereits bebauten Wohngrundstück mit eingefriedetem Garten und einer östlich anschließenden Freifläche zusammen, die derzeit als Abstellfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt wird. Es handelt sich bei beiden um teilweise unversiegelte, aber anthropogen überprägte Böden.

##### Bewertung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant. Die KES ermöglicht eine begrenzte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Überbauung (rund 0,05 ha). Auf dem bereits bebauten Grundstück kommt es zu keiner

D. FNP-Änderung (Blatt 1) ■

D. Umweltbericht (Blatt 2) ■

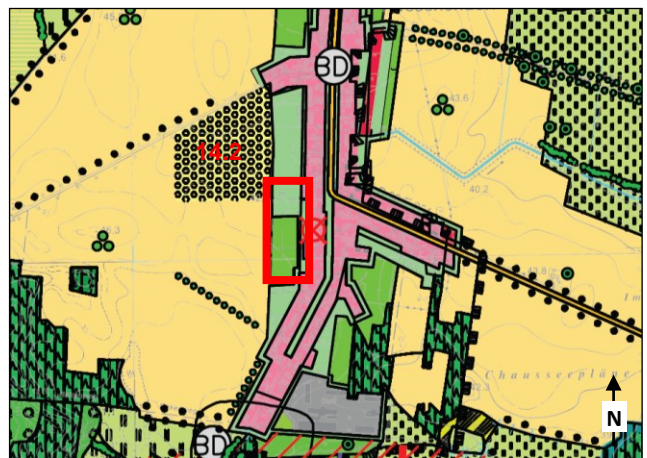
Ortsteil Teschendorf Änderungsbereich 14.2

## Wohnbaufläche an der Bäckerstege und gemischte Bauflächen rückwärtig der Trift



Lage im Stadtgebiet

Maßstab 1:25.000



Landschaftsplan 2001, Entwicklungskarte

Maßstab 1:25.000



## 9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

erheblichen Neuversiegelung. Durch die künftige Versiegelung sind die Böden auf dem unbebauten Grundstück nicht mehr in der Lage die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht zu erhalten. Zudem stehen sie nicht mehr als Versickerungsflächen zur Verfügung. Dennoch handelt es sich nur um eine Beeinträchtigung in geringfügigem Umfang.

### Auswirkung

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden kann aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen mit den Festsetzungen einer Pflanzbindung im Rahmen der KES ausgeglichen werden.

### **c) Wasser**

#### Beschreibung

In der Ergänzungsfläche des Änderungsbereichs 14.2 sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Oberflächengewässer vorhanden. Die Gräben L 164 und L 163 liegen weiter nördlich und betreffen den Änderungsbereich nicht.

#### Bewertung

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Grundwasser betroffen, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird.

#### Auswirkung

Oberflächengewässer sind von dem Änderungsbereich 14.2 nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

### **d) Klima und Luft**

#### Beschreibung

Die Ergänzungsfläche des Änderungsbereichs 14.2 ist bereits zur Hälfte durch Wohnnutzung beansprucht und liegt siedlungsnah am westlichen Rand der kompakten Dorfstruktur. Die Brachfläche besitzt keine ausgeprägte Kaltluftentstehungs- oder Leitbahnfunktion.

#### Bewertung

Durch die zukünftige Bebauung und Neustrukturierung der Vegetation im Änderungsbereich 14.2 werden keine großräumigen Änderungen der klimatischen Verhältnisse in Teschendorf oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung (landwirtschaftliche Flächen als Orte der Kaltluftbildung) auftreten. Die Entwicklung der vorhandenen Baulücke ist nur im ortsüblichem Maß möglich. Veränderungen auf dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkung

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima können durch Begrünungsanteile auf den Grundstücken gemindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft entsteht durch die Planung nicht.

### **e) Pflanzen, Biotop und Biotopverbund**

#### Beschreibung

Der bereits mit einer Wohnnutzung belegte Teil der Fläche stellt ein Gartenbiotop mit Hecken an den Grundstücksgrenzen dar. Die Baulücke stellt eine Brachfläche mit artenarme Rand- und Saumstrukturen dar.

#### Bewertung

Das vorhandene Gartenbiotop bleibt erhalten. Mit der Entwicklung der Brachfläche gehen voraussichtlich die Rand- und Saumstrukturen verloren. Im Änderungsbereich 14.2 befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotop bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten. Mit der Überbauung gehen Flächen von untergeordnetem Wert verloren, so dass diesbezüglich keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Der Biotopverbund des angrenzenden Freiraums bleibt aufgrund kleinräumiger Inanspruchnahme und (künftiger) Eingrünung des Ortsrandes erhalten.

#### Auswirkung

Da ausschließlich Flächen von geringer bis allgemeiner ökologischer Wertigkeit überplant werden, ergeben sich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop/Pflanzen. Die zur Realisierung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der KES tragen zudem zu einer Steigerung der Wertigkeit der Biotopstruktur und der biologischen Vielfalt im Änderungsbereich 14.2 bei.

### **f) Tiere und biologische Vielfalt / besonderer Artenschutz**

#### Beschreibung

Aufgrund der mit der Nutzung als Abstellfläche ohne Baumbestand einhergehenden der Biotopstruktur, sind hinsichtlich der Biotopstruktur hauptsächlich Flächen von untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen, sodass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen. Streng und besonders geschützte Tierarten sind hier auf den neu zu bebauenden Flächen aufgrund fehlender Habitate nicht zu vermuten.

#### Bewertung

Hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung sicherzustellen, dass die getroffenen Darstellungen grundsätzlich mit den Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar sind. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgte bereits im Rahmen der KES.

Insgesamt zeigt der Änderungsbereich nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential. Aufgrund der Biotopstruktur des Gartengrundstücks ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Die Biotopstruktur der brach liegende ehemalige Ackerfläche kann aufgrund der Überformung durch den Rangierverkehr auf verdichtetem Boden am ehesten als Lagerfläche verglichen werden. Nur in den Randbereichen ist noch eine Grasvegetation vorhanden. Abgesehen von den ubiquitären Arten der Bodenfauna, kann allenfalls von einer Nutzung dieser Randbereiche als Teillebensraum (vor allem als Nahrungsgebiet) für die in angrenzenden Habitaten (Hausgärten) siedelnden Arten ausgegangen werden. Hierbei ist mit dem Vorkommen verschiedener Nager, den typischen Feldvögeln und den Vogelarten der aufgelockerten Siedlungsgebiete zu rechnen.



## 9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

### Auswirkung

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Aufstellung der KES geprüft. Mit einer Störung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population dadurch nicht verschlechtern wird. Dies ist anzunehmen, weil es sich bei den zukünftig überbauten Flächen nur um Nahrungshabitate der betroffenen Arten handeln kann. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sehr viel größere Flächen, die aufgrund ähnlicher Biotopstrukturen als Ausweichlebensräume dienen können. Darüber hinaus bieten nach einer Bebauung die Hausgärten und Gehölzstrukturen neue Lebensräume. Somit liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

### **g) Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Den zentralen Bereich bildet ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes, breites Straßendorf entlang der Hauptstraße bzw. der B 96 und der Straße Trift. Das Straßendorf ist überwiegend dörflich geprägt. Es wechseln sich ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise und einzelnen Gewerbebetriebe auf ehemaligen Hofflächen ab. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand. Wohnen entspricht der prägenden Nutzung im Umfeld. Weiter westlich schließt sich eine offene Feldflur an.

#### Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung des westlichen Ortsrandes von Teschendorf an der Bäckerstege fügt sich die geplante Neubebauung, unter Einhaltung der Festsetzungen der KES (Art und Maß, Gestaltungs- und grünordnerische Festsetzungen) stimmig in das Bild der Umgebung ein.

#### Auswirkung

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **h) Mensch**

#### Beschreibung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein privates Wohngrundstück und ein bachliegendes Grundstück ohne Erholungsfunktion. Bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sind hier keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

#### Bewertung

Der Änderungsbereich 14.2 hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der angrenzenden Straße nicht zu erwarten.

#### Auswirkung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden.

### **i) Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale sind von der Änderung nicht betroffen.

#### Bewertung

Kultur- und Sachgüter haben im Änderungsbereich keine Bedeutung.

#### Auswirkung

Es werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

### **Wechselwirkungen**

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch anthropogen überformte Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen sind nur mittlere Wertigkeiten für Natur und Landschaft vorhanden. Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen insbesondere durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Es sind vor allem Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser gegeben. Zudem ist aufgrund des Verlustes von bestehenden Biotopstrukturen und diese nutzenden Tierarten mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Da auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes keines der Schutzgüter großflächig beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Brachfläche weiterhin als Abstellfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Das Wohngrundstück bliebe in seiner Nutzung ebenfalls unverändert. Der Umweltzustand würde damit im Wesentlichen unverändert bleiben. Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und eine Schließung der vorhandenen Baulücke würden jedoch nicht genutzt werden. Zusätzliche Versiegelungen fänden nicht statt. Umweltqualitäten würden sich nicht verbessern, da ortsrandbezogene Eingrünungen und Ausgleichspflanzungen ohne die Änderungen nicht veranlasst würden.

### **Vermeidung, Verringerung, Ausgleich**

Da die KES bereits rechtswirksam ist, ist davon auszugehen, dass die Planungsziele verwirklicht werden. In der KES sind als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Festsetzungen zur Begrenzung des Maß der Nutzung und Pflanzungen im Änderungsbereich 14.2 vorgesehen.

Aus den Festsetzungen der KES ergibt sich für die überbaubare Fläche des Änderungsbereichs eine maximale zulässige Neuversiegelung von rund 0,05 ha. Gegenüber der derzeitigen Darstellung im FNP und dem tatsächlichen Zustand des Gebietes ist diese zu erwartende Bodenversiegelung grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Der in Bezug auf die vorhandenen Biotopstrukturen und der kleinen Änderungsfläche als nicht erheblich zu bewertende Eingriff ist dennoch ausgleichspflichtig. Dies erfolgt im Rahmen der KES



## 9. Änderung (Stand: Entwurf August 2025)

durch Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen. Damit kann der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs vollzogen werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen. Die Erörterung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

Als Alternativen kommen eine weitergehende Innenverdichtung auf bereits gemischt dargestellten Flächen oder ein geringerer Zuschnitt der Ergänzungsbereiche in Betracht. Angesichts der Lagegunst, der guten Anbindung sowie der unmittelbaren Ortsrandlage erscheinen die gewählten Zuschnitte sachgerecht, sofern die Ortsrandeingrünung verbindlich abgesichert und die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen gemäß KES umgesetzt werden. Eine Verlagerung in weiter entfernte Außenbereichslagen wäre aus Sicht von Freiraumschutz und Infrastruktur weniger zweckmäßig und mit größeren Umweltauswirkungen verbunden.

### **Zusätzliche Angaben, Hinweise zur Umweltüberwachung, Zusammenfassung**

siehe „Allgemeiner Umweltbericht“ (Kapitel B)