



## **STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfaffenhofen in der Fassung der festgestellten Gesamt- fortschreibung vom 12.09.2019**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 12.08.2020

Projekt-Nr.: 1011.282

#### **Auftraggeber:**

##### **Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm**

Hauptplatz 18

85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Telefon: 08441 78-0

Fax: 08441 88-07

E-Mail: [rathaus@stadt-pfaffenhofen.de](mailto:rathaus@stadt-pfaffenhofen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

##### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
1.2.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10).....	6
1.2.3	Schutzgebiete und bedeutsame Lebensräume.....	8
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	9
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern (ASK) .....	10
1.2.6	Waldfunktionsplan .....	11
1.2.7	Flächennutzungsplan .....	11
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB .....</b>	<b>12</b>
2.1	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	12
2.1.1	Naturräumliche Lage .....	12
2.1.2	Reliefstrukturen .....	12
2.1.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	12
2.1.4	Potentielle natürliche Vegetation .....	12
2.1.5	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	12
2.1.6	Bestehende Nutzung der Flächen .....	13
2.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes.....	13
2.2.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen .....	13
2.2.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	14
2.2.3	Schutzgut Boden .....	14
2.2.4	Schutzgut Fläche.....	15
2.2.5	Schutzgut Wasser .....	15
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	16
2.2.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	16
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	16
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	17

2.3	Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	17
2.3.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	17
2.3.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	18
2.3.3	Schutzgut Boden.....	18
2.3.4	Schutzgut Fläche.....	18
2.3.5	Schutzgut Wasser.....	19
2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	19
2.3.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	19
2.3.8	Schutzgut Klima und Luft.....	19
2.3.9	Kultur- und Sachgüter.....	20
2.3.10	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen.....	20
2.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	20
2.3.12	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	21
2.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	21
2.6	Übersicht über Eingriffserheblichkeit.....	22
2.7	Prüfung alternativer Standorte.....	22
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</b>	<b>22</b>
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	22
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	23
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Biotopkartierung (Quelle: FINWeb 12/2019).....	9
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem ABSP Pfaffenhofen a.d. Ilm, 2.3 Trockenstandorte, Ziele und Maßnahmen [Stand Juni 2003] mit großzügiger Eintragung des Planungsgebietes .....	10
Abb. 3:	Artenschutzkartierung Bayern, TK 7434 Hohenwart (© Bayerisches Landesamt für Umwelt) mit Eintragung des Geltungsbereichs.....	11

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	22
---------	--	----

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Am nordwestlichen Stadtrand von Pfaffenhofen a.d. Ilm, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, soll das bestehende Gewerbegebiet „Am Fuchsberg“ nach Osten hin erweitert werden. Im Westen grenzt unmittelbar die „Hohenwarter Straße“ (PAF 4) an. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert (1. Änderung). Der Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1507/5 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1510/43, Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm, und hat eine Größe von ca. 1,19 ha.

Die Verkehrsanbindung erfolgt im Westen über die „Hohenwarter Straße“.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung wie folgt durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013
- Regionalplan der Region 10
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkr. Pfaffenhofen a. d. Ilm (ABSP)
- Wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

#### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Stadt Pfaffenhofen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als Mittelzentrum eingestuft und ist dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] sollen erhalten und verbessert werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

## 1.2.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“<sup>1</sup>.

In diesen Bereichen sind die „Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München [...] unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume ist des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen“. (Grundsatz A II.1 des Regionalplans)

„Der ländliche Raum der Region liegt verkehrlich relativ günstig zu den beiden auch auf absehbare Zeit noch dynamischen Verdichtungsräumen München und Ingolstadt. Die Stärkung der Eigenständigkeit der Region Ingolstadt (vergl. Leitbild) soll in hohem Maße auch dem ländlichen Raum zugutekommen. Um auch die entfernter gelegenen Räume an der Entwicklung teilhaben zu lassen, ist es erforderlich, sie besser als bisher an die Verdichtungsräume verkehrlich anzubinden. Die Siedlungsentwicklung in diesen Teilräumen richtet sich nach den Festlegungen des Kapitels B II Siedlungswesen. Einer Zersiedlung wird damit kein Vorschub geleistet.

Der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität werden durch eine Vielzahl gesundheitlicher, sozialer und Bildungseinrichtungen gewährleistet. Auch wenn derzeit

<sup>1</sup> Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 16.05.2013]

bis ca. 2020 noch mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen ist, ist der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region auch in ihren Teilräumen zu bewahren. Deshalb wird es notwendig, frühzeitig soziale und kulturelle Standards zu schaffen, die auch unter veränderten Bedingungen Bestand haben können. Sie verlangen, dass Erziehung und soziale Betreuung –abhängig vom Spezialisierungs-grad möglich ist wohnungsnah erfolgen. U.a. sollte siedlungsstrukturell darauf geachtet werden, dass für die Versorgung der Bevölkerung unnötig weite Wege bei aktiver Versorgung oder bei der Versorgung Alter und Kranker vermieden werden. Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft dient dem Erhalt der Gleichwertigkeit der Lebens- und Arbeitsbedingungen der im ländlichen Raum ansässigen Bevölkerung und der Erholungssuchenden aus den Verdichtungsräumen. Gleichzeitig ist der Erhalt der Qualität der Landschaft Voraussetzung für den Tourismus vor allem im Altmühltal.“ (Begründung zu A II.1 des Regionalplans)

Folgende allgemeine Aussage bzw. fachliche Festlegung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan getroffen: gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen (Ziel B III 1.5)

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzziele ist jedoch nicht auszugehen, da das großflächige zusammenhängende Waldgebiet „Frauenbrünnelholz und Hinterholz“ in ca. 300 m Entfernung nördlich zum Planstandort liegt. Getrennt über die bauliche Entwicklung an der Straße „Zum Staberl“ und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf das Waldgebiet aus.

Pfaffenhofen wird im Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums<sup>2</sup> zugewiesen. Pfaffenhofen wird als zentraler Ort<sup>3</sup> eingestuft.

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb von als Tourismusgebiet eingestuftten Bereichen als auch außerhalb eines Erholungsgebietes (Nr. 7 gemäß B IV 4.9)<sup>4</sup>.

Das Planungsgebiet liegt zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten oder ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.<sup>5</sup>

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen
- Schaffung von ausgewogenen Verhältnissen bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung

<sup>2</sup> Regionalplan Ingolstadt: Raumstruktur, Karte 1 und Karte zu A IV 1.1 [Stand: 16.05.2013, 29.07.2011]

<sup>3</sup> Regionalplan Ingolstadt: Karte zu A IV 1.5 [Stand: 29.07.2011]

<sup>4</sup> Regionalplan Ingolstadt: Siedlung und Versorgung, Tourismus- und Erholungsgebiete, Karte 2b [Stand: 23.11.2005]

<sup>5</sup> Regionalplan Ingolstadt: Siedlung und Versorgung, Karte 2 [Stand: 04.11.2015]

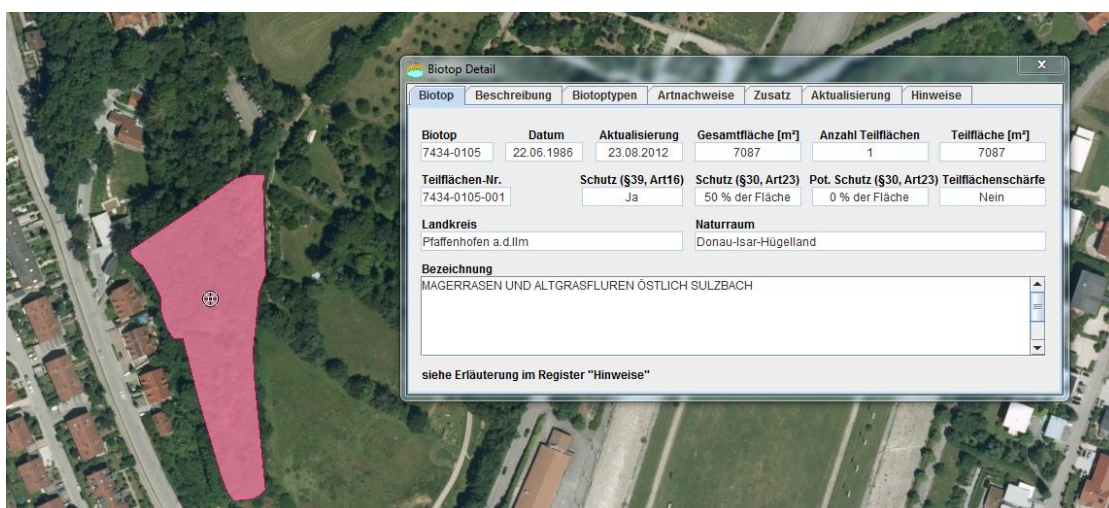
- Anbindung des Gewerbegebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Gewerbegebietsfläche liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.) und außerhalb von besonders geschützten Gebieten

### 1.2.3 Schutzgebiete und bedeutsame Lebensräume

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete), Waldschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Bannwälder, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen<sup>6</sup> betroffen.

Bau- oder Bodendenkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas [Abfrage 29.11.2019] im Planungsgebiet nicht bekannt.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich ein Teilbereich eines amtlich kartierten Biotops. Es handelt sich um die Teilflächen-Nr. 7434-0105-001 „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“.



#### Beschreibung

Im Stadtbereich von Pfaffenhofen zwischen der Ortschaft Sulzbach und der Trabrennbahn östlich der Straße nach Hohenwart gelegener brachliegender Hangbereich, der an Äcker im Osten, die Straße und Wohngrundstücke im Westen und Norden grenzt. Im Nordwesten steileres Hangstück zur Straße hin mit magerer Altgrasflur, an der Unterseite etwas fettere Bestände. Am Nordrand zu Gartengrundstück hin Gehölzaufwuchs z. T. mit Himbeergestrüpp, Birken sowie Besenginstergebüsch. Am Nord- und Ostrand zum Acker wiederum überwiegend magere Altgrasfluren. Im Kernbereich bodensaure Magerrasen, in dem Thymian und Heide-Nelke dominieren. Randlich sind die flächigen Magerrasenbestände mit Altgrasfluren durchsetzt. Im Südtail an Westhang zu Wohngrundstücken hin wiederum gut ausgebildete magere Altgrasfluren, die randlich zum hangoberwärts liegenden Acker etwas gestört sind.

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online [Stand: 29.11.2019]



<b>Nutzung</b> Keine Nutzung (erkennbar)	<b>Pflege</b> regelmäßige Mahd; Entfernung / Auslichtung von Gehölzaufwuchs; Pufferstreifen um Biotop ausweisen
<b>Beeinträchtigung</b> Eutrophierung; Verbuschung / Gehölzanflug	<b>Schutzvorschlag</b> LB-Vorschlag; Begründung: Vorschlag als Landschaftsbestandteil: Seltener flächiger Magerrasenbestand mit Vorkommen seltener Arten.

Abb. 1: Auszug aus der Biotopkartierung (Quelle: FINWeb 12/2019)

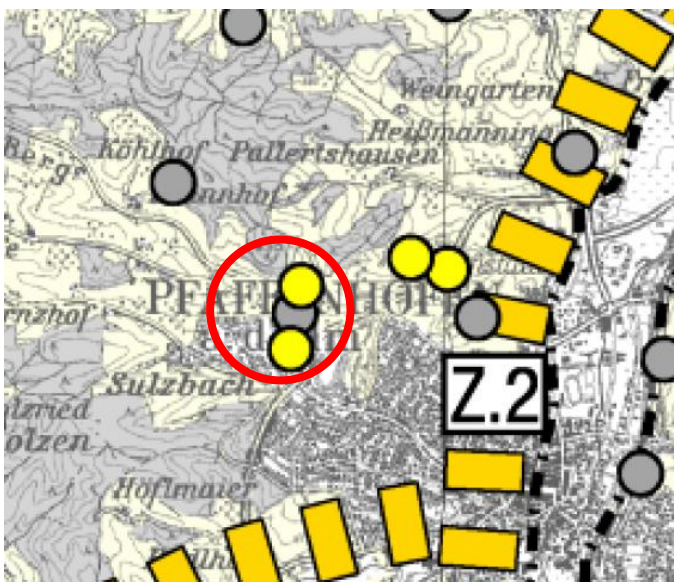
Folgende Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Gewerbegebietsfläche liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.)
- Geltungsbereich befindet sich außerhalb von besonders geschützten Gebieten

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

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sind für die beplanten Flächen die Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte beschrieben.

Hierbei wird die Auflichtung von Gehölzflächen auf wertvollen Trockenstandorten zugunsten Offenland liebender Arten z.B. der Magerrasen für das Planungsgebiet genannt.<sup>7</sup>



<sup>7</sup> ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Ziele und Maßnahmen, 2.4 Wälder und Gehölze [Stand Juni 2003]

Abb. 2: Ausschnitt aus dem ABSP Pfaffenhofen a.d. Ilm, 2.3 Trockenstandorte, Ziele und Maßnahmen [Stand Juni 2003] mit großzügiger Eintragung des Planungsgebietes

Als Ziele und Maßnahmen werden hierbei beschrieben:

- Erhaltung und Optimierung aller noch bestehenden Trocken- und Halbtrockenrasen im Landkreis, insbesondere durch:
  - o Ausweisung bzw. Schaffung von Pufferflächen
  - o Ausmagerung eutrophierter oder brachgefallener Flächen durch mehrmalige Mahd pro Jahr oder Beweidung
  - o Unterlassung von Düngung
- Förderung der Strukturvielfalt in Trockenlebensräumen
- Unterlassung einer Erstaufforstung von Trockenstandorten
- Schaffung eines Trockenverbundsystems für Magerrasen durch Optimierung und Ausdehnung der Magerrasenstandorte:
  - o Ausdehnung der Standorte durch großflächige Entbuschungsmaßnahmen unter Aussparung standortgerechter thermophiler Gehölze sowie regelmäßige Herbstmahd
  - o Förderung des Trockenverbundes entlang von Waldrändern durch Auflichtung des Waldrands, Offenhalten bzw. Schaffung besonderer Waldlichtungen

Darüber hinaus werden keine weiteren Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete für den Geltungsbereich zugewiesen.

Folgendes Ziel und folgende Umweltbelange des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Wiederherstellung von gleichwertigen Trockenstandorten auf den zusammenhängenden Ausgleichsflächen zur Schaffung eines Biotopverbunds

### 1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

In der Karte der Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt "7434 Hohenwart" findet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet folgender ASK-Punktnachweis:

Punkt 140: Am nördlichen Rand des kartierten Biotops „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“ südlich des Planungsgebietes

Feldgrille (*Gryllus campestris*), 10.06.2000;

Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), 10.06.2000



Abb. 3: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7434 Hohenwart (© Bayerisches Landesamt für Umwelt) mit Eintragung des Geltungsbereichs

Folgende Ziele und Umweltbelange der Artenschutzkartierung Bayern wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Wiederherstellung des einst wertvollen Lebensraums des Biotops „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“ durch Auslichtung des Gehölzaufwuchses

### 1.2.6 Waldfunktionsplan

Gemäß der Waldfunktionskarte des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm der Bayerischen Forstverwaltung (Stand 10.02.2015) sind den Waldflächen im Geltungsbereich keine Waldfunktionen zugewiesen.

### 1.2.7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Pfaffenhofen in diesem Bereich als Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan nicht den Planzielen entspricht, wird dieser entsprechend im Parallelverfahren geändert (1. Änderung).

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

### **2.1 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Naturräumliche Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zuzuordnen.

#### **2.1.2 Reliefstrukturen**

Das Gelände steigt von der „Hohenwarter Str.“ von ca. 444 m ü. NN in Richtung Osten um ca. 31 m auf 475 m ü. NN an.

#### **2.1.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Planungsgebiet die „Nördliche Vollsotter-Abfolge“ mit Gesteinsausbildung „Kies und Sand mit Ton-, Schluff- oder Mergelinschaltungen“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Grundwasserleiters ist in den sandigen und kiesigen Partien von mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit und bei höheren Feinkornanteilen von geringerer Durchlässigkeit geprägt, wobei das Filtervermögen in der Regel gering bis mäßig ist.<sup>8</sup>

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur im Bereich des Planungsgebietes beträgt ca. 8,1°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 800 mm<sup>9</sup>. Der Trockenheitsindex nach de Martonne liegt bei ca. 44 mm/C.

#### **2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.<sup>10</sup>

#### **2.1.5 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche mit privater Wohnnutzung, die von einem umfangreichen Baumbestand im Privatgarten umgeben ist.

Das angrenzende Gebiet im Nordosten wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Im Osten wird das Gebiet durch einen Schotterweg von gärtnerisch genutzten Freiflächen abgetrennt.

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage:30.01.2020]

<sup>9</sup> Klimadiagramm für Pfaffenhofen a.d. Ilm, unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: 30.01.2020]

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F3a, nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: 21.01.2020]

Im Süden des Planungsgebietes befinden sich gehölzbestandene Flächen, die teilweise eine überwucherte magere Altgrasflur aufweisen und die einzeilige Wohnbebauung entlang der „Hohenwarter Straße“ in Richtung Osten eingrünen.

Im Westen grenzt die „Hohenwarter Straße“ an das Planungsgebiet an. Jenseits der Straße befindet sich das Wohngebiet in Sulzbach.

### **2.1.6 Bestehende Nutzung der Flächen**

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen werden bereits zum Teil als Bürostandort genutzt. Die Büro- und Verwaltungsgebäude sind über eine gärtnerisch gestaltete Freifläche miteinander verbunden. Es ist ein umfangreicher gärtnerisch angelegter Laubbaumbestand mit vereinzelt Nadelbäumen vorhanden, der durch bauliche Anlagen zerschnitten wird und als Ein- und Durchgrünung des Grundstückes dient. Im Nordosten befindet sich eine asphaltierte Fläche (ursprünglich Tennisplatz mit Asphaltbelag), die nun als Stellplatzfläche genutzt wird. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende interne Erschließungsstraße, die an die „Hohenwarter Straße“ angebunden ist. Weitere Stellplatzflächen sind entlang der Erschließungsstraße vorzufinden.

#### Gehölzbestand / Gewässer

Das Planungsgebiet wird durch einen Gehölzbestand von der „Hohenwarter Straße“ abgetrennt. Im weiteren Verlauf nach Osten, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze, säumt sich ein etwas lichter Gehölzbewuchs mit hoch gewachsenen Bäumen. Anschließend mischen sich einige Nadelbäume in den Bestand ein. Ganz im Osten, auf der Ebene der asphaltierten Fläche, stehen einige ältere Kiefern. Im südöstlichen Bereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit dichtem Gehölzbestand. Aufgrund des Vorhandenseins von baulichen Anlagen kann vor Ort nicht von einem geschlossenen Gehölzbestand gesprochen werden.

Im Planungsgebiet befindet sich ein kleiner Teich, der jedoch nicht tiefer als ca. 40 cm ist und somit im Winter komplett gefriert.

## **2.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, wird anhand der im Folgenden angeführten Schutzgüter vorgenommen:

### **2.2.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Südosten befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit der Teilflächen-Nr. 7434-0105-001 „Magerrasen und Altgrasfluren östlich Sulzbach“. Aufgrund des Gehölzaufkommens im Unterwuchs, ist der Ausgangszustand jedoch nicht mehr erkennbar.

Zum Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. In der saP wurde geprüft, ob die Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG vereinbart werden kann.

### **2.2.2 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima<sup>11</sup>.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen vor. Aufgrund der Vielfalt kann deshalb von einer überdurchschnittlichen biologischen Vielfalt gesprochen werden.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

In der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern (M 1:25.000) sind die Flächen des Geltungsbereiches wie folgt angegeben: fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) mit Zustandsstufe II (geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit).

Die Ackerzahl der von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Grünflächen liegt bei 34, die Grünlandzahl bei 46.<sup>12</sup> Die durchschnittlichen Werte im Lkr. Pfaffenhofen a. d. Ilm sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 50 (Ackerzahl) und 44 (Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegenden Acker- und Grünlandflächen einen unterdurchschnittlichen Wert besitzen.

Dabei sind gemäß UmweltAtlas Bayern im Planungsgebiet verbreitet bist überwiegend Braunerden aus Lösslehm-Molassematerial-Gemisch über verwitterungslehmfließerde oder Molasseverwitterung zu finden.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/daten-und-fakten.html> [Abfrage: 30.07.2020]

<sup>12</sup> Bayerisches Landesamt für Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung [Stand: 02/2009]

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenkarte 1:200.000, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: 30.01.2020]

Im UmweltAtlas Bayern des LfU Bayern sind die Schutzfunktionseigenschaften der hier vorkommenden hydrogeologischen Einheiten wie folgt angegeben: „in den sandigen und kiesigen Partien geringes, bei höheren Feinkornanteilen mäßiges bis hohes Filtervermögen – im Mittel geringes bis mäßiges Filtervermögen“.<sup>14</sup>

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

#### **2.2.4 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken, wobei es sich sowohl um industrielle und gewerbliche Produktionen handeln kann.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich landwirtschaftliche Fläche sowie Waldfläche vor.

Durch das Vorhaben wird Boden mit einer geringen Eignung für die landwirtschaftliche Produktion in Anspruch genommen.

#### **2.2.5 Schutzgut Wasser**

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst.

Nach dem UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU Bayern) sind im Geltungsbereich zwei Grundwasserstockwerke erfasst: bei ca. 423 m ü. NN ist der Grundwasserleiter Tertiär sowie bei ca. 372 m ü. NN der Grundwasserleiter Malm anzutreffen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung.<sup>15</sup>

Hinweise über hochwassergefährdete Flächen im Planungsgebiet liefert der Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)<sup>16</sup>. Laut IÜG liegt das Planungsgebiet in keiner Hochwassergefahrenfläche.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

<sup>14</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: 30.01.2020]

<sup>15</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, nach [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) [Abfrage: 30.01.2020]

<sup>16</sup> Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete [Abfrage: 30.01.2020]

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.<sup>17</sup>

### **2.2.6 Schutzgut Klima und Luft**

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Über der dargestellten Waldflächen kühlt sich im Gegensatz zum Freiland zwar ein größeres Luftvolumen ab, erreicht jedoch nicht die tiefen Temperaturen der Freiflächen. Der Boden unter dichtem Bewuchs wird unter Tags aufgrund der Abschirmung der Atmosphäre durch die Baumkronen nicht so stark aufgeheizt. Somit wirken besonders die Grünflächen mit Gehölzbewuchs thermisch ausgleichend. Die Frischluftversorgung ist aufgrund der Hanglage gesichert.

### **2.2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Die Bundesautobahn A9 München-Nürnberg sowie die Bundesstraße B13 haben aufgrund der großen Entfernung keinen Einfluss.

Lärmimmissionen entstehen hauptsächlich durch die angrenzende „Hohenwarter Straße“.

Der dargestellte Wald besitzt eine besondere Funktion für den lokalen Immissionsschutz, vor allem in Richtung „Hohenwarter Straße“.

### **2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

<sup>17</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 30.01.2020]



Das Gelände im Geltungsbereich weist ein Gefälle um ca. 31 m von Ost (ca. 477 m ü. NN) nach West (ca. 444 m ü. NN) auf. Die zentrale Grünfläche liegt auf ca. 453 m ü. NN und ist als eben zu betrachten.

Die angrenzenden Flächen im Norden und im Süden weisen eine ebenso bewegte Topografie auf. Das Landschaftsbild ist stark durch den vorhandenen Baumbestand geprägt.

### **2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend befinden sich weder Bau-, noch Bodendenkmäler.

## **2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das Vorhaben hat potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

Dabei wird die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan mit der geplanten Änderung verglichen.

Entlang der „Hohenwarter Straße“ wird aktuell Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird in der 1. Änderung teilweise in Grünfläche und teilweise in gewerbliche Baufläche umgeändert. Die Flächenversiegelung wird im Verhältnis als identisch angesehen und wird deshalb in nachfolgender Bewertung nicht weiter betrachtet.

Die Waldfläche wird in der Darstellung berichtigt und fortan als Grünfläche dargestellt.

Tatsächlich für die Betrachtung relevant ist die Umwandlung von Flächen der Land- und Forstwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen.

### **2.3.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen**

Durch die Änderung wird eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft mit einerseits geringer und andererseits mittlerer Wertigkeit für Tiere und Pflanzen in Bauflächen überführt. Dabei muss ein Teilbereich des bestehenden Gehölzbestandes gerodet werden. Nach der Gehölzentfernung im Planungsgebiet ist jedoch immer noch ein umfangreicher Gehölzbestand vorhanden.

Aufgrund der Betroffenheit von Gehölzbeständen kann ein Vorkommen gesetzlich geschützter nicht ausgeschlossen werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr.

179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“ wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

„Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.“<sup>18</sup>

Somit ist von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Tier und Pflanzen auszugehen.

### **2.3.2 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen zur Eingrünung des Plangebietes kann aufgrund des fortwährenden Bestandes der Gehölzstrukturen ein vielfältiger Lebensraum mit ökologischem Entwicklungspotenzial erhalten und weiter gestärkt werden. Eine Erhöhung der Strukturvielfalt ist durch den Fortbestand der Grünstrukturen ebenfalls zu erwarten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Biologische Vielfalt auszugehen.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, welche zu einer Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten führt. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Im Bereich der dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung können sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch ist von dem Vorhaben kein schützenswerter Boden betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### **2.3.4 Schutzgut Fläche**

Angesichts der bereits bestehenden vollumfänglichen Erschließung des Planungsgebietes ist nicht mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch zu rechnen. Die vorhandenen Verkehrsflächen können für die Erschließung genutzt werden.

Ebenso ist durch das Vorhaben kein für die Landwirtschaft bedeutender Boden betroffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

---

<sup>18</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“, WipflerPLAN [Stand 04.08.2020]

### **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Die Nutzungsänderung führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dies hat negative Folgen für die Grundwasserneubildung und führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im gesamten Planungsgebiet ist aufgrund des durchwegs starken Gefälles bei Starkregenereignissen mit abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Da das Gebiet jedoch bereits erschlossen ist und das abfließende Niederschlagswasser bereits erfolgreich beseitigt wird, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch das Gewerbegebiet und den darauf errichteten Gebäuden wird das bestehende Landschaftsbild geringfügig verändert und beeinträchtigt.

Das Gelände steigt innerhalb des Änderungsbereiches in Richtung Osten stark an. Durch den umfangreichen Baumbestand ist das Plangebiet lediglich von einem kleinen Abschnitt der „Hohenwarter Straße“ aus zu sehen. Auch die den bestehenden Gebäuden großzügig umgebenden Gehölzstrukturen und die Eingrünung entlang der östlichen Grenze tragen zur Minimierung der Fernwirkung des Planvorhabens bei. Des Weiteren fügen sich die geplanten gewerblichen Bauflächen durch die Platzierung in der Mitte des Planungsgebietes in das bewegte Gelände ein. Durch die Darstellung umfangreicher Grünflächen kann das Landschaftsbild erhalten bleiben.

Es ist somit von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

### **2.3.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Der umfassende und zu erhaltende Gehölzbestand vermindert die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet und sichert einen begrüneten Ortsrand zur freien Landschaft hin.

Genaue Aussagen zu anlagebedingten Beeinträchtigungen können erst nach Erhalt des schalltechnischen Gutachtens getroffen werden.

Betriebsbedingt ist mit geringen Veränderungen des Pendlerverkehrs (An- und Abfahrt der Mitarbeiter) sowie mit Lieferverkehr zu rechnen.

Die umfangreichen Gehölzbestände mit besonderer Funktion für den lokalen Immissionsschutz bleiben größtenteils erhalten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit auszugehen.

### **2.3.8 Schutzgut Klima und Luft**

Die bauliche Entwicklung und die damit verbundene Flächenversiegelung führt gegenüber der wirksamen Darstellung als Flächen für Land- und Forstwirtschaft zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion. Durch die Bebauung von mit Bäumen bestandenen Flächen sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die dargestellten, umfangreichen Grünflächen wird diesem Effekt

jedoch entgegengewirkt. Darüber hinaus ist das Plangebiet im großen landschaftlichen Zusammenhang von umfangreichen Waldbeständen umgeben, welche einer Aufheizung des Gebietes entgegen wirken. Auch ist mit einer unzumutbaren Verschlechterung der Luftqualität durch das Vorhaben nicht zu rechnen.

Insgesamt sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten bzw. das örtliche Klima zu erwarten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

### **2.3.9 Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **2.3.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

#### Art und Menge an Strahlung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

#### Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Verweis auf Pkt. 2.3.7 „Schutzgut Mensch und Gesundheit“ sowie Pkt. 2.3.9 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“

Darüber hinaus sind Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden können. Auch wenn der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf das Klima.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die Neuversiegelung von Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### **2.3.12 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, selbst wenn die Einzelvorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Änderungsbereiches bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

## **2.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen.

Ohne die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan würden die Flächen vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin intensiv genutzt werden. Der Gehölzbestand bliebe vollumfänglich erhalten.

Erhalten bzw. unverändert bleiben bei Nicht-Durchführung voraussichtlich:

- die biologische Vielfalt sowie die derzeitigen Bodenfunktionen
- die Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher über die Geländeoberfläche
- die Vegetationsstrukturen mit lokaler Bedeutung für die thermische Regulierung sowie die Luftreinigung
- die derzeitigen Immissionen
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Gesundheit und Erholung
- die derzeitigen Nutzungen

## **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

## 2.6 Übersicht über Eingriffserheblichkeit

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit	Schutzgut	Erheblichkeit
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	mittel	Klima und Luft	gering
Biologische Vielfalt	mittel	Mensch und Gesundheit	gering
Boden	mittel	Landschaftsbild	gering
Fläche	gering	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Wasser	gering		

Nach aktueller Erkenntnislage wären durch den planbedingten Eingriff vor allem die Schutzgüter Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und Boden von einer mittleren Beeinträchtigung betroffen. Auf die anderen Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Eine Erholungseignung liegt nicht vor. Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.7 Prüfung alternativer Standorte

*Verweis auf Kap. 6 „Standortwahl“ der Begründung zur 1. Flächennutzungsplanänderung – Änderungsbereich „Am Fuchsberg“*

## 3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

### 3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

### **3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde eine Ortsbegehung am 18.12.2019 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt.

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

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen bzw. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Zur Erstellung des Umweltberichts wird der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

## **4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) zu erfolgen.

## **5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm plant die 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlass ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“, mit welchem die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung des bestehenden Bürostandortes in der Hohenwarter Straße 124 und 126 des Planungsbüros WipflerPLAN geschaffen wird.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft mit einer überwiegend geringen Bedeutung für den Naturhaushalt zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die planbedingten baulichen Anlagen führen zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbild.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“) kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bzw. ausgeglichen werden.

## 6 Quellenverzeichnis

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Pfaffenhofen a.d. Ilm, nach: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm [Stand: Juni 2003]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7434 Hohenwart [Stand: 03.02.2017]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: [finweb.nat.bayern.de](http://finweb.nat.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenkarte (M 1:200.000), nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100), Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, nach: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1 - 500.000, Klassifikation der Hydrogeologischen Einheiten, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Stand: 24.10.2018]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Moorbodenkarten M 1:25.000, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: potentielle natürliche Vegetation; nach: [finweb.nat.bayern.de](http://finweb.nat.bayern.de)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Trinkwasserschutzgebiete, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bodenschätzung; nach [www.geoportal.bayern.de /bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern [Stand: 22.08.2013]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Lärm, nach [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus)

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Waldfunktionsplan für die Region Ingolstadt [Entwurfsstand: 10.08.2015]



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bayerisches Straßeninformationssystem

(BAYSIS)<https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=web-gis>

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt; [inkl. 27. Fortschreibung vom 27.11.2015]

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bebauungsplan Nr. 179 „Gewerbegebiet am Fuchsberg“, Pfaffenhofen a.d. Ilm, WipflerPLAN [Stand 04.08.2020]