
**Stadt Pfaffenhofen an der Ilm
Gemarkung Eberstetten**

**Umweltbericht
gem. § 2a BauGB**

Teil der Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 139
„Sondergebiet Hotel Siebenecken“
1. Änderung und Erweiterung**

Stand: Vorentwurf vom 15.10.2020

**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

1.	Aufgabenstellung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	6
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.3	Schutzgut Boden und Fläche	9
2.4	Schutzgut Wasser	10
2.5	Schutzgut Klima/Luft	11
2.6	Schutzgut Landschaft	11
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3.	Eingriffsregelung	13
3.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	13
3.2	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	13
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen	18
4.1	Vermeidung und Verringerung	18
4.2	Ausgleich	18
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Abbildungen

Abb. 1.	Region 10 Karte 3 (Stand 2007)	4
Abb. 2.	Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes Entwurf Teilplan Ost (Mai 2018)	5
Abb. 3.	Blick auf die bestehende Ortsrandeingrünung mit angrenzender Ackerfläche	8

Anlage

Lageplan zum Umweltbericht - M 1: 5.000

Eingriffsermittlung zum Umweltbericht - M 1: 1.000

1. Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Firma TESLA Germany GmbH will an dem Standort Hotel Straßhof in Eberstetten 1, 85276 Pfaffenhofen a. Ilm zusätzliche Stellplätze, teilweise mit Elektroladestationen auf der Flurnummer 536, Gemarkung Eberstetten errichten. Es sollen neue Stellplätze für den hoteleigenen Bedarf entstehen. Zur Umsetzung der Stellplatzerweiterung in Richtung Norden erfolgt eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“. Das geplante Gebiet der Änderung und Erweiterung für die geplanten Stellplätze, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes kommt es zu einer Anpassung der Baugrenzen, der Grünordnung und Freiflächengestaltung. Zusätzlich soll neuer Wohnraum entstehen, indem ein bestehendes Gebäude im Obergeschoss ausgebaut wird, um neuen Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen und indem der bestehende Stadl im Süden des Geltungsbereiches, abgerissen und durch ein neues Gebäude mit Fremdenzimmern ersetzt wird.

In der Sitzung vom 27.05.2019 hat die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ gefasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt nach der Erweiterung 1,5 ha.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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

Gemäß § 14 Abs 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. [...]

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) [...]

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Entsprechend § 18 des BNatSchG wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und damit verbunden auch die Ermittlung und die Kompensation des Eingriffes über das Baugesetzbuch § 1a Abs. 2 und 3 geregelt. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Eingriffsregelung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ 1. Änderung und Erweiterung unter Ziffer 3.2.

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen von der Staatsstraße 2045 in Bezug auf die geplante Wohnnutzung, wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Stand 25.02.2020) erarbeitet, welche den Unterlagen der Bauleitplanung beigelegt ist.

Zur Erkundung des Untergrundes insbesondere hinsichtlich der örtlichen Versickerungsfähigkeit wurde vom Diplom-Geologen Dr. Udo Schumertl, Hörlkofen ein Bericht zu den Felduntersuchungen am 21.02.2019 verfasst, der ebenfalls den Unterlagen beiliegt und im nachfolgenden Umweltbericht Berücksichtigung findet.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

In den Zielkarten zum Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Ingolstadt (1996) ist das Planungsgebiet folgendermaßen beschrieben:

Zielkarte	
Boden	Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens vor Erosion
Wasser	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen
Luft und Klima	Gebiet mit besonderer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
Arten und Lebensräume	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten
Landschaftsbild und Landschaftserleben	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung des Landschaftsbildes
naturbezogene Erholung	Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung überlagert mit Gebiet, in dem eine naturbezogene Erholung durch Verkehrs- oder Fluglärm beeinträchtigt ist (hier: Lärmkorridor der St 2045)
innerfachlicher Zielabgleich:	
Hauptziel	Boden
Nebenziel	Luft und Klima
Leitbild der Landschaftsentwicklung	Landnutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Aufgrund der kleinflächigen Erweiterung (unter 0,2 ha) in den Bereich von Ackerfläche und den geringfügigen Änderungen im Bestand der Hotelanlage sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der formulierten Ziele des LEK zu erwarten.

Regionalplan

An das Plangebiet grenzt im Südwesten gemäß Regionalplan Ingolstadt, Region 10 (Stand 2007) ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (11) an:

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr.: 11 Hügellandschaften des Donau-Isar- Hügelland

G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar Hügellandes (11)

- *Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden.*
- *Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrütergebiete gesichert und entwickelt werden.*
- *Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden.*
- *Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.*
- *Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.*
- *Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.*

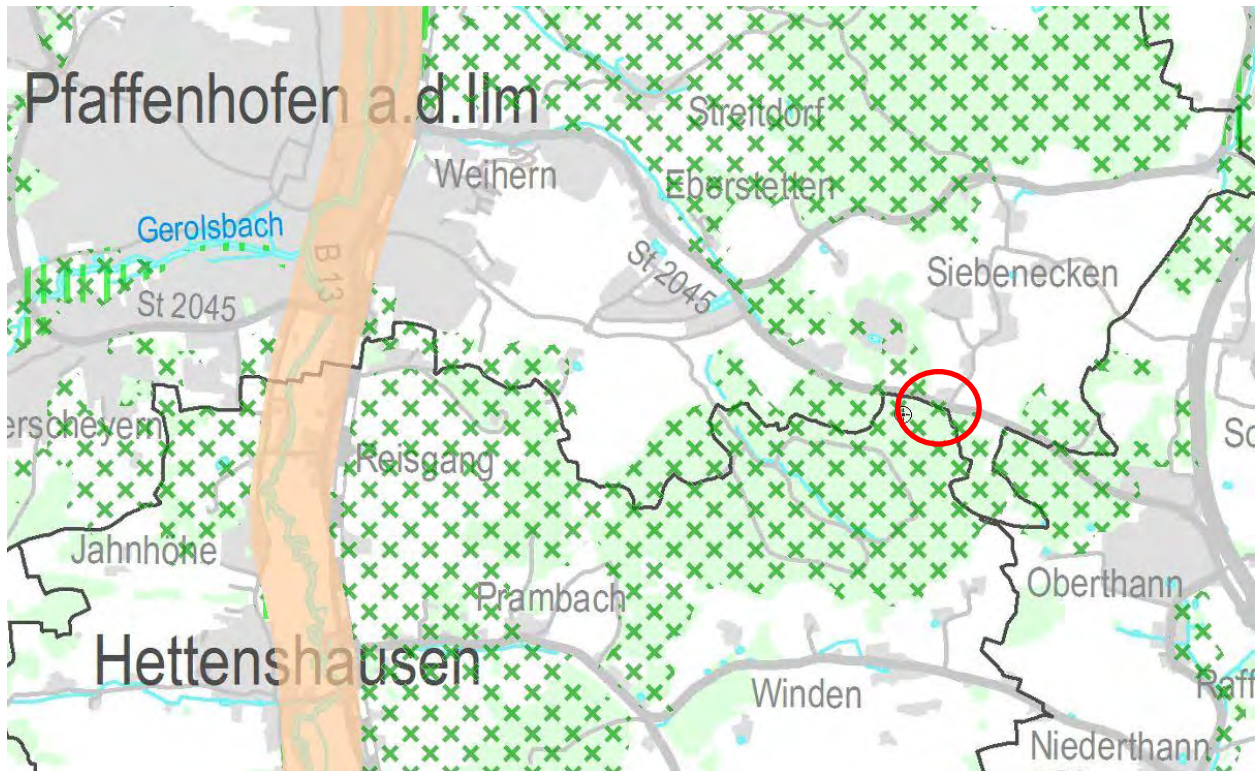


Abb. 1. Region 10 Karte 3 (Stand 2007)

Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gesamtfortschreibung und Änderung sieht für den betroffenen Geltungsbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vor. Am Rand Richtung Nordosten ist eine Eingrünung dargestellt.



Abb. 2. Gesamtfortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes Entwurf Teilplan Ost (Mai 2018)

Biotopkartierung

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope vor. Das nächst gelegene Biotop der Flachlandbiotopkartierung Nr. 7435-0111 „Hohlweg am südöstlichen Ortsrand von Sieben-ecken“ liegt in circa 500 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm (Bearbeitungsstand Juni 2003) stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Ziele und Maßnahmen dar. Es enthält insbesondere fachliche Aussagen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestehender, natürlicher und naturnaher Lebensräume sowie zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen.

Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ liegt nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes des Naturschutzes. Für den Bereich liegen keine Erfassungen im Arten- und Biotopschutzprogramm vor. Besondere Vorgaben für das Vorhabengrundstück lassen sich daraus nicht ableiten. Die nächst gelegenen, erfassten Flächen sind die als Biotop erfasste nordöstlich gelegene Hecke (Biotop Nr. 7435-0111) und die 450 m westlich gelegene Kiesgrube mit Vorkommen der Zauneidechse (ABSP-Nr. A148).

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wird verzichtet.

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung:

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Hotel Sondergebiet Siebenecken wird in Richtung Norden um einen Parkplatz erweitert. Es erfolgt sowohl eine Erweiterung des Geltungsbereiches als auch Anpassungen im bestehenden Geltungsbereich. Die Parkplatzfläche wird erweitert mit Elektroladestationen. Im Westen bleibt der Bestand der Ortsrandeingrünung erhalten, im Norden und Osten wird eine 10 m Breite Eingrünung festgesetzt. Die östlich angrenzende Straße ist von der Stadt Pfaffenhofen als örtlicher Wanderweg „Panoramaweg“ ausgewiesen. Die Staatsstraße 2045 verläuft südlich des Bebauungsplanes.

Im Bereich der bestehenden Hotelanlage soll die bestehende Wäscherei erweitert werden und es sollen neue Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste geschaffen werden. Im Süden wird der bestehende Stadl abgerissen und durch einen Neubau mit Fremdenzimmern ersetzt. Im Westen wird der bestehende Stadl im Obergeschoss ausgebaut und es sollen Betriebswohnungen für Angestellte entstehen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und zu baubedingten Staubbelastungen. Die Bauarbeiten zum Ausbau des Obergeschosses im bestehenden Stadl und der Abriss/Neubau im Süden der Hotelanlage führen zu einer bauzeitlichen Lärmbelastung, die jedoch vorübergehend und nicht zu vermeiden ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Bau des Parkplatzes führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Ortsrandeingrünung bleibt im Westen erhalten. In Richtung Ackerflächen und entlang der Straße erfolgt eine 10 m Breite Eingrünung des geplanten Parkplatzes und der Hotelanlage. Der örtliche Wanderweg bleibt erhalten. Durch die Pflanzung der Baumreihe im Osten entlang der Straße wird eine neue Gliederung der Landschaft geschaffen.

Durch den Ausbau des bestehenden Gebäudes und durch den Neubau des Gebäudes mit Fremdenzimmern entsteht neuer Wohnraum für Gäste und Mitarbeiter, sodass sich der Hotelbetrieb erweitern kann und neue Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus schalltechnischer Sicht relevante Bauvorhaben innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes sind der Abbruch eines bestehenden Stadels, der Neubau eines Gebäudes mit Fremdenzimmer und der Ausbau des Obergeschosses eines bestehenden Stadls zu Betriebswohnungen für Angestellte. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220021/ 2 vom 25.02.2020 des Ingenieurbüros Greiner hat die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Staatsstraße 2045 in Bezug auf die geplante Wohnnutzung untersucht. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, da in einigen Bereichen die DIN-Werte überschritten werden. So wird innerhalb des SO1 eine Grundrissorientierung vorgenommen, damit

an der südwestlichen Baugrenze keine schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Fremdenzimmer vorgesehen werden. Innerhalb der markierten Baugrenzen (siehe Planzeichnung Bebauungsplan) sind bestimmte Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Fremdenzimmer) gemäß der DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten:

Rot markierte Baugrenzen $R'_{w, ges} \geq 45 \text{ dB}$

Blau markierte Baugrenzen $R'_{w, ges} \geq 40 \text{ dB}$

Grün markierte Baugrenzen $R'_{w, ges} \geq 35 \text{ dB}$.

Außerdem wird für alle Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Fremdenzimmer, an deren Fenstern der nächtliche Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegt, eine schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Wenn die Auflagen zum Immissionsschutz beachtet werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung und Wohnqualität gegeben.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Planungsgebiet die potentiell-natürliche Vegetation. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der großflächig bereits bebauten Bereiche im Plangebiet weicht die reale Vegetation jedoch stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Lediglich die bestehende Eingrünung des Hotels mit den Heckenstrukturen und Einzelbäumen orientiert sich an der natürlichen Vegetation.

Das Plangebiet im Norden wird durch eine Ackerfläche eingenommen. Angrenzend befindet sich die bestehende Eingrünung des Hotels und der bestehende Parkplatz. Im Süden wird die Fläche durch das Hotel mit seinen Nebengebäuden und Freianlagen eingenommen.



Abb. 3. Blick auf die bestehende Ortsrandeingrünung mit angrenzender Ackerfläche

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld liegen keine amtlich kartierten Biotope vor. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop der Flachlandbiotopkartierung Nr. 7435-01111-001 „Hohlweg am südöstlichen Ortsrand von Siebenecken“ mit naturnahen Heckenstrukturen befindet sich in circa 500 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“, erstellt von Norbert Einödshofer, 2012 wurden keine prüfungsrelevanten Arten nachgewiesen. Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes und fehlender Lebensraumelemente sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Bauflächen (Materiallager, Baustelleneinrichtungsflächen) kann es zu einem temporären Lebensraumverlust bzw. zu einer temporären Störung (Verlärmung) oder Verinselung/Trennung vorhandener Habitate kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau des Parkplatzes gehen Ackerfläche und Teile der bestehenden Eingrünung verloren und werden dauerhaft in Anspruch genommen. Amtlich kartierte Biotope werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Sondergebiet Hotel Siebenecken erfolgt eine Neuordnung der festgesetzten Grünflächen. Es entsteht ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung), die jedoch im Norden mit 10 m Breite wiederhergestellt wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Betrieb des Parkplatzes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die Schaffung von neuem Wohnraum für Mitarbeiter und Gäste erfolgt im Bereich bestehender Bebauung, durch einen Ausbau des Obergeschosses bei einem bestehenden Gebäude und durch den Abriss und Neubau eines Gebäudes. Es sind keine zusätzlichen, erhebliche betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. Die Staatsstraße St 2045 stellt schon eine gewisse Lärmbelastung dar. Durch die geplante Eingrünung entstehen neue potentielle Lebensräume und es entsteht eine Abschirmung in Richtung freie Landschaft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsbeschreibung:

Das Hotel Straßhof liegt geologisch im Bereich der oberen Süßwassermolasse. Im Planungsgebiet liegt fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) vor. Durch die Bodenuntersuchungen am 21.02.2018 ging hervor, dass der Untergrund vorwiegend aus stark bindigen Lehm-, Schluff- und Mergelhorizonten aufgebaut ist und sich der Untergrund daher bis in 4 m Tiefe nicht zur Versickerung eignet (Dipl.-Geol.- Udo Schumertl, Hörlkofen 2019).

Im Bereich der Ackerfläche herrschen günstige Erzeugungsbedingungen. Die Ertragsfähigkeit ist in diesem Bereich als hoch anzusehen.

Sowohl Altlasten, historische Kampfmittel, als auch Georisiken sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die Bodenveränderung sowie Versiegelung im Rahmen der bisherigen Bebauung sind als Vorbelastung auf das Schutzgut Boden zu werten.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ wird die Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 1,37 ha auf 1,5 ha vergrößert. Die Festsetzung der GRZ mit 0,35 wird nicht verändert, jedoch wird eine Überschreitung mit Nebenanlagen bis GRZ 0,8 zugelassen. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ beträgt die Fläche der privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) etwa 2.240 m² und die privaten Grünflächen als Freianlagen des Hotels (teilweise mit Zulässigkeit von Befestigungen) etwa 3.070 m².

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine Ortsrandeingrünung als private Grundstücksfläche mit 3.080 m² festgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau kommt es durch die geplanten Parkplatzflächen zu Veränderungen des Oberbodens in Form von Aushub, Umlagerung oder Versiegelung und Überbauung. Mit bodenbelastenden Eintragungen ist dabei jedoch nicht zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die vorhandene Bodenstruktur wird mit dem Bau der zusätzlichen Verkehrsanlagen überbaut und versiegelt. Durch den Neubau des südlichen Gebäudes mit Fremdenzimmern, kommt es zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung. Somit sind die dauerhaft wirkenden, anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der entstehenden Überbauung und Versiegelung und damit verbunden der Verlust aller Bodenfunktionen als mittel einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Von durch den Betrieb hervorgerufenen Schadstoffeinträgen und anderen Einwirkungen auf den Boden ist nicht auszugehen. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden können daher mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft werden.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Boden ist bei dem geplanten Eingriff mit einer bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Die Gesteinsausbildung setzt sich zusammen aus Mergel bis Kalkmergel, Ton und Schluff, reichsweise mit Einschaltungen lehmiger Sande und Kiese. Gemäß dem UmweltAtlas Geologie, Hydrogeologische Einheiten (2019) ist der Untergrund des Geltungsbereichs hydrogeologisch als Grundwassergeringleiter bis basaler Stauhorizont für das Grundwasser der Hangendserie bezeichnet, je nach Zusammensetzung ist das Filtervermögen mäßig bis sehr hoch. Das Grundwasservorkommen steht etwa zwischen 435 und 440 m ü. NN an. Die Geländehöhen liegen zwischen 499 bis 508 m ü NN.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten und befindet sich auch nicht im wassersensiblen Bereich.

Baubedingte Auswirkungen:

Da vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft werden können.

Anlagebedingte Auswirkungen:

In den neu versiegelten Bereichen geht die flächige Versickerungsmöglichkeit verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann.

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser. Es kann von einer geringen anlagebedingten Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Eintragsrisiko von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Rückhaltevermögens des Bodens für Schwermetalle und dem zugleich mäßigen bis hohen Filtervermögen als gering einzustufen. Durch die sachgemäße Entwässerung der neuen Parkplatzflächen ist mit keinen wassergefährdenden Einträgen zu rechnen. Die Entwässerung im Bereich der Hotelanlage erfolgt weiterhin über vorhandene Verrohrungen über die östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Vorfluter. Durch den Abriss und Neubau des Gebäudes im Süden entstehen aufgrund des nahezu flächengleichen Umfangs nur geringe zusätzliche abzuleitende Niederschlagswassermengen. Die geplante Verkehrsflächen im Norden werden an die bestehende Verrohrung angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Ableitung des Vorfluters wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanung erbracht.

Die betrieblichen Auswirkungen können als gering eingestuft werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird es baubedingt, anlage- und betriebsbedingt nur zu geringen Beeinträchtigungen kommen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsbeschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ und ist klimatisch, wie für das außeralpine Bayern typisch, warmgemäßigt und bereits mit kontinentalem Anklang. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8-9 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a. Die derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen, besitzt jedoch aufgrund des Gefälles keine Relevanz für angrenzende Siedlungen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten kann es während der Bauzeit zu Wärme- und Staubentwicklung kommen. Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Über den befestigten Verkehrsflächen entsteht eine erhöhte Wärmerückstrahlung. Doch die geplante Ortsrandeingrünung, die Baumreihe entlang der Straße im Osten und die Einzelbäume im Bereich der Parkplätze tragen zu der kleinräumigen Klimaverbesserung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den zusätzlichen Parkplatz mit den Elektroladestationen sind keine erheblichen, betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten, da mit der Nutzung (Elektroautos) keine Schadstoffemissionen in die Luft entstehen. Durch die Neuordnung der Grünordnung im Bereich des Hotels werden erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft vermieden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist anlagen-, bau - und betriebsbedingt mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und ist dabei dem Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ zuzurechnen.

Das übergeordnete Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch die Ackerflächen in Richtung Siebenecken und durch Waldflächen in Richtung Süden. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird von einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche eingenommen. Im Süden grenzt das Hotel Siebenecken mit bestehendem Parkplatz und Ortsrandeingrünung im Westen und Norden an.

Baubedingte Auswirkungen:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert.

Diese Beeinträchtigungen sind temporärer Art und nur als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Der Bau des neuen Parkplatzes führt durch den Verlust der bestehenden Eingrünung nach Norden zu einer geringfügigen Veränderung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes. Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird der neue Parkplatz in die Landschaft eingebunden, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes bleibt die westliche Eingrünung erhalten, ebenso wie die Eingrünung im Osten. Im Bereich des bestehenden Gebäudes im Westen ist eine entsprechende Eingrünung mit Gehölzen nicht möglich, jedoch ist die Sichtweite eingeschränkt, weil eine Waldfläche in unmittelbarer Nähe angrenzt. Entlang der Straße im Osten wird eine Baumreihe zur Gliederung gepflanzt. Im Süden angrenzend befinden sich bereits bestehenden Gehölzstrukturen, sodass auf allen Seiten eine Eingrünung entsteht.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den geplanten zusätzlichen Parkplatz mit den Elektroladestationen, den Ausbau eines Stadls und einen Neubau kommt es zu keinen erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft ist unter Berücksichtigung der wiederherzustellenden Randeingrünung anlagen-, bau - und betriebsbedingt nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch in der näheren Umgebung sind keine Boden- oder Baudenkmäler zu finden. Das nächstgelegene Bodendenkmal D-1-7435-0002 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ befindet sich in etwa 1 km Entfernung südöstlicher Richtung.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Im Bearbeitungsgebiet und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden, daher ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Kultur- und Sachgüter sind betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis:

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

3. Eingriffsregelung

3.1 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.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (n. F. vom 01.03.2010) Regelung in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

3.2 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 ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (Leitfaden S. 8):

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und für naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).

Der Bestand ist hier nicht die Realnutzung. Die bisher baurechtliche zugelassene Nutzung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ wird als Ausgangszustand angenommen.

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

	Sondergebiet Hotel, Parkplatzflächen	Landwirtschaftliche Flächen	Bestehende Eingrünung mit Hecken und Einzelbäumen, Freianlagen Hotel
Arten und Lebensräume	Kategorie 0 = unerhebliche Bedeutung	Kategorie I, oberer Wert	Bestehende Eingrünung mit Heckenstrukturen und Einzelbäumen = Kategorie II oberer Wert
Boden	versiegelter, überbauter Boden = Kategorie 0 = unerhebliche Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs = Kategorie I , oberer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs = Kategorie I , oberer Wert
Wasser	versiegelte, überbaute Fläche = Kategorie 0 = unerhebliche Bedeutung	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen gering = Kategorie II , unterer Wert	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen gering= Kategorie II , unterer Wert
Klima und Luft	versiegelte, überbaute Fläche = Kategorie 0 =unerhebliche Bedeutung	Gut durchlüftetes Gebiet am Rand von Luftaustauschbahnen = Kategorie II , unterer Wert	Gut durchlüftetes Gebiet am Rand von Luftaustauschbahnen = Kategorie II , unterer Wert
Landschaftsbild	Siedlungsstrukturen= Kategorie 0 =unerhebliche Bedeutung	Acker- und Intensivgrünland = Kategorie I , oberer Wert	Grünstrukturen = Kategorie II , oberer Wert
Gesamtbewertung	Kategorie 0	Kategorie I , oberer Wert	Kategorie II , oberer Wert

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfangs sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35) zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl grundsätzlich mit GRZ = 0,35 festgesetzt, jedoch wird eine Überschreitung mit Nebenanlagen bis GRZ 0,8 zugelassen. Daher ergibt sich folgende Zuordnung: Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ A.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Bilanzierung)

Aus der Überlagerung der 'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' mit 'Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere' ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III (1,0) - 3,0	Feld B III 1,0 - (3,0)

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für den Geltungsbereich sind folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (Landwirtschaftliche Flächen) aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima und Luft

- Festsetzung zur Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober – 28. Februar
- Erhalt der bestehenden Eingrünung im Westen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung

Festlegung des Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
AI	Bestand: Ackernutzung Planung: bebaubare Fläche mit GRZ ≤ 0,35, Verkehrsfläche	380	0,6	228
All	Bestand: Freianlagen Hotel Planung: bebaubare Fläche mit GRZ ≤ 0,35	1.894	0,5 *	947
A II	Bestand: Ortsrandeingrünung Planung: bebaubare Fläche mit GRZ ≤ 0,35	1.303	0,9	1.173
x0	Bestand: Verkehrsflächen Planung: Private Grundstücksflächen	216	0	0
AI	Bestand: Verkehrsflächen, Sondergebiet Hotel Planung: bebaubare Fläche mit GRZ ≤ 0,35, Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 0,8	4.335	0,2 *	867
xl	Bestand: Verkehrsflächen, Sondergebiet Hotel Planung: bebaubare Fläche mit GRZ ≤ 0,35, Zulässigkeit von Nebenanlagen bis 0,8	3.877	0	0

xl	Bestand: Ackernutzung Planung: Ortsrandeingrünung	884	0	0
xll	Bestand: Freianlagen Hotel Planung: Ortsrandeingrünung, Private Grundstücksfläche	1.175	0	0
xll	Bestand: Ortsrandeingrünung Planung: Ortsrandeingrünung, Private Grundstücksfläche	934	0	0
Summe		14.998		3.215

* Die Flächen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bilanziert mit dem Typ AI – hoher Versiegelungsgrad und mit dem Kompensationsfaktor 0,4. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein höherer Versiegelungsgrad durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8 zugelassen. Bei den Freianlagen des Hotels wird nun die Differenz von Planung Typ All und bereits bilanziertem Typ AI mit dem Faktor 0,5 angesetzt (Differenz Typ All - Faktor 0,9 abzüglich Typ AI – Faktor 0,4) und bei dem Sondergebiet/ den Verkehrsflächen wird der Faktor mit 0,2 angesetzt (Typ AI- Faktor 0,6 abzüglich Typ AI – Faktor 0,4).

Zusätzlich zu der bestehenden Ausgleichsfläche von 3.160 m² für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „SO Hotel Siebenecken“ wird durch die Änderung und Erweiterung noch ein Ausgleich von 3.215 m² notwendig. So ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsfläche von 6.375 m².

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der zusätzliche Ausgleichsbedarf von 3.215 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flurnummer 543/3 Gemarkung Eberstetten angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche von 3.160 m² erbracht.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaft, Klima und Luft

- Festsetzung zur Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum von 1. Oktober – 28. Februar
- Erhalt der bestehenden Eingrünung im Westen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung

4.2 Ausgleich

Zusätzlich zu der bestehenden Ausgleichsfläche mit 3.160 m² sind für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 „SO Hotel Siebenecken“ weitere 3.215 m² naturschutzfachlicher Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu erbringen. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 543/3 Gemarkung Eberstetten angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ erbracht.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist artenarm ausgebildet (Gräser dominant). Es erfolgt die Herstellung eines Waldmantels mit Sträuchern und es soll ein artenreiches Grünland entwickelt werden. Dafür werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Pflanzung von gebietseigenen Sträuchern am Waldrand, mit den Arten gemäß ursprünglicher Festsetzung, mit Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, mind. 3-reihig. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Schutzzaun aufzustellen, bis die Sträucher angewachsen sind und sich artgerecht entwickelt haben. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Extensivierung des bestehenden artenarmen Grünlandes durch 3-4 schürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes zur Aushagerung in den ersten 3 Jahren, danach extensive Pflege durch 1-2 schürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes. Ggf. erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Schlitzansaat mit autochthonem Saatgut (Kräuteranteil mind. 70%). Ziel ist es ein artenreiches Grünland zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Die bestehende Ausgleichsfläche für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit 3.160 m² bleibt im gleichen Umfang erhalten. Das Maßnahmenkonzept beinhaltet die Entwicklung eines naturnahen Waldmantels, die Extensivierung des bestehenden Grünlandes und die Pflanzung von Einzelbäumen:

- Extensive Grünlandnutzung
Zur Abmagerung des Bodens sollte in den ersten Jahren eine mehrmalige Mahd erfolgen, langfristig erfolgt jedoch 1-malige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab 15. Juni, das Mähgut ist zu beseitigen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Anpflanzung von Großbäumen
Es werden standortgerechte, heimischen Laubbäume 1. Wuchsordnung mit einer Auswahl aus folgenden Arten verwendet:
Stiel-Eiche – *Quercus robur*
Rot-Buche – *Fagus sylvatica*
Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*
Feld-Ulme – *Ulmus glabra*
mit der Pflanzqualität Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm.
- Anpflanzung und Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Waldmantels
Die Artenzusammensetzung, beginnend von der Wiesenfläche, ist wie folgt vorzunehmen:

3 Reihen aus Straucharten mit

Hundsrose – *Rosa canina*

Gemeiner Schneeball – *Viburnum opulus*

Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*

Schlehdorn – *Prunus avium*

Haselnuss – *Corylus avellana*

Kornelkirsche – *Cornus mas*.

Die Pflanzen sind in Gruppen zu je 6-8 Stück pro Art im Reihenabstand 2,0 m und mit Abstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen.

Anschließend erfolgt in der 4. und 5. Reihe eine Pflanzung aus folgenden Baumarten:

Flatter-Ulme – *Ulmus laevis*

Eberesche – *Sorbus aucuparia*

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Trauben-Kirsche – *Prunus padus*.

Die Bäume sind in Gruppen zu je 4-6 Stück pro Art mit dem Reihenabstand 2,0 m und dem Abstand in der Reihe von 2,0 m zu pflanzen.

Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Pflanzungen sind ausreichend gegen Verbiss und Fegeschäden zu schützen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung des Bebauungsplanes Sondergebiet Hotel Siebenecken um einen Parkplatz im Norden ist die einzige sinnvolle Variante, da ein Anschluss an die bestehende Straße gegeben ist und sich die Erweiterung an den bestehenden Parkplatz anschließt. Durch den Ausbau des Obergeschosses in dem bestehenden Gebäude im Westen und durch den Abriss und Neubau des Gebäudes im Süden kann im Bestand neuer Wohnraum für die Mitarbeiter und Fremdgäste geschaffen werden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' ergänzte Fassung von Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Es lagen die Daten des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Pfaffenhofen und die Biotopkartierung Bayern des LfU vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt nicht vor. Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes und fehlender Lebensraumelemente sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen von der Staatsstraße 2045 in Bezug auf die geplante Wohnnutzung, wurde vom Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Stand 25.02.2020) erarbeitet und im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Zur Erkundung des Untergrundes insbesondere hinsichtlich der örtlichen Versickerungsfähigkeit wurde vom Diplom-Geologen Dr. Udo Schumertl, Hörlkofen ein Bericht zu den Felduntersuchungen am 21.02.2019 verfasst und ist in die Schutzgut bezogene Beurteilung der Auswirkungen eingeflossen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird von der Unteren Naturschutzbehörde überwacht (gemeinsame Abnahme nach Erstellung der Ausgleichsfläche). Die Stadt Pfaffenhofen meldet abschließend die vorgesehene Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster.

Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Pfaffenhofen 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 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.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Hotel Siebenecken“ hat eine Größe von ca. 0,5 ha und behandelt die Festsetzungen von neuen Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zur Eingrünung. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes kommt es zu einer Anpassung der Grünordnung und Freiflächengestaltung. Es erfolgt zudem eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes Richtung Süden. Es wird neuer Wohnraum geschaffen, indem ein bestehendes Gebäude im Obergeschoss ausgebaut wird, um neuen Wohnraum für Mitarbeiter zu bieten und indem der bestehende Stadl im Süden abgerissen und durch ein neues Gebäude mit Fremdenzimmern ersetzt wird. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 1,5 ha.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen.

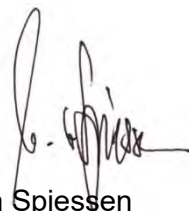
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Unter der Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) wurde der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 6.375 m² ermittelt. Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 543/3 Gemarkung Eberstetten erbracht.

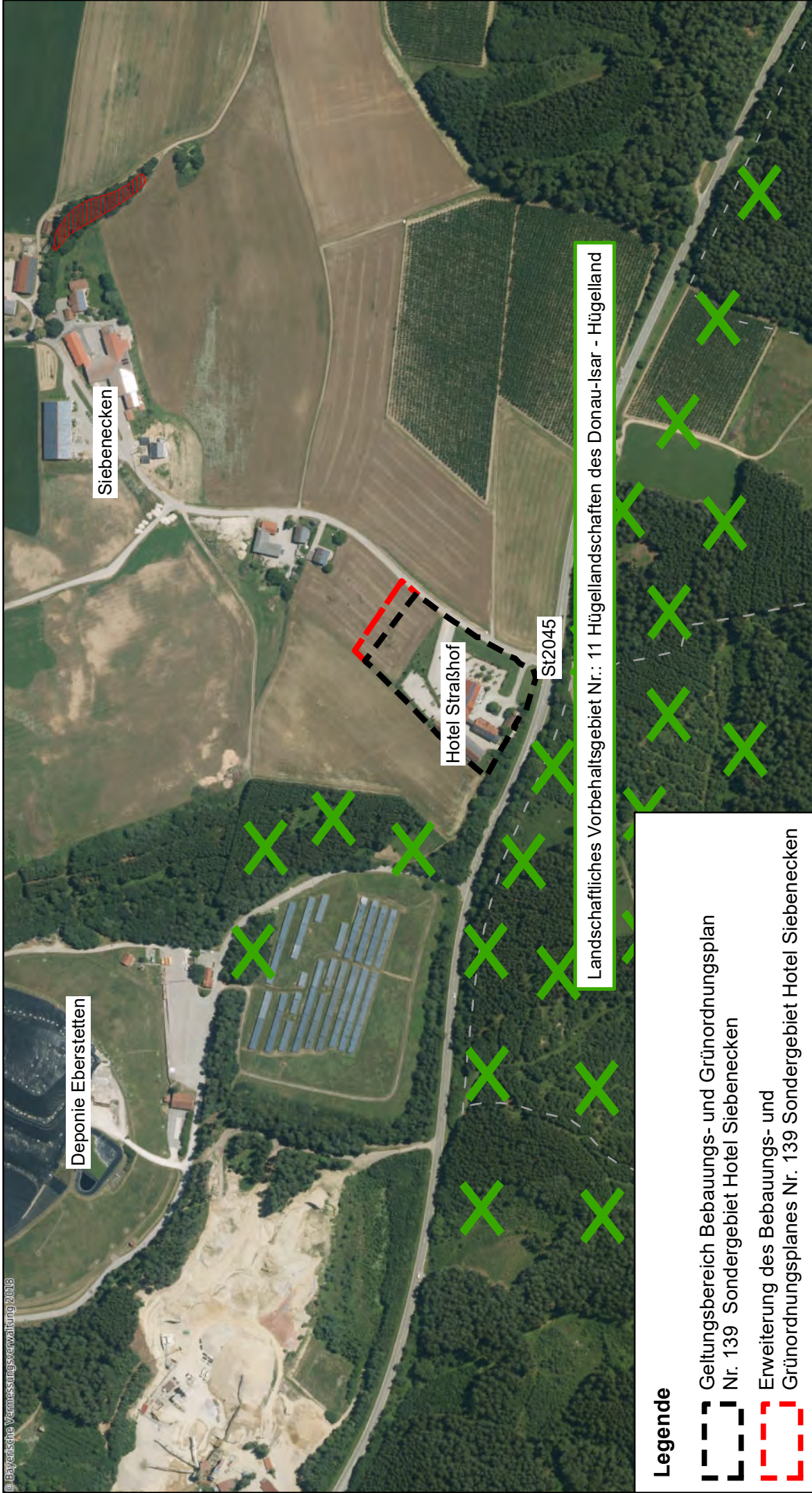
Ingolstadt, 15.10.2020



Simone Gröll
B. Eng. (FH) Landschaftsplanung



Ulrich von Spiessen
Dipl.-Ing. (TU), Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner



Legende

 Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 139 Sondergebiet Hotel Siebenecken

 Erweiterung des Bebauungs- und
Grünordnungsplanes Nr. 139 Sondergebiet Hotel Siebenecken

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm

gezeichnet: Gö
bearbeitet: Gö, v. Sp.
Datum: 15.10.2020
Plan-Nr.: A491_01

Bebauungsplan Nr. 139
"Sondergebiet Hotel Siebenecken"
- 1. Änderung und Erweiterung -

Lageplan
M 1:5.000



Wolfgang Weinzierl
Landchaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 • 85051 Ingoistadt
Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN



Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Freianlagen Hotel
- Ortsrandeingrünung
- Verkehrsflächen
- Sondergebiet Hotel

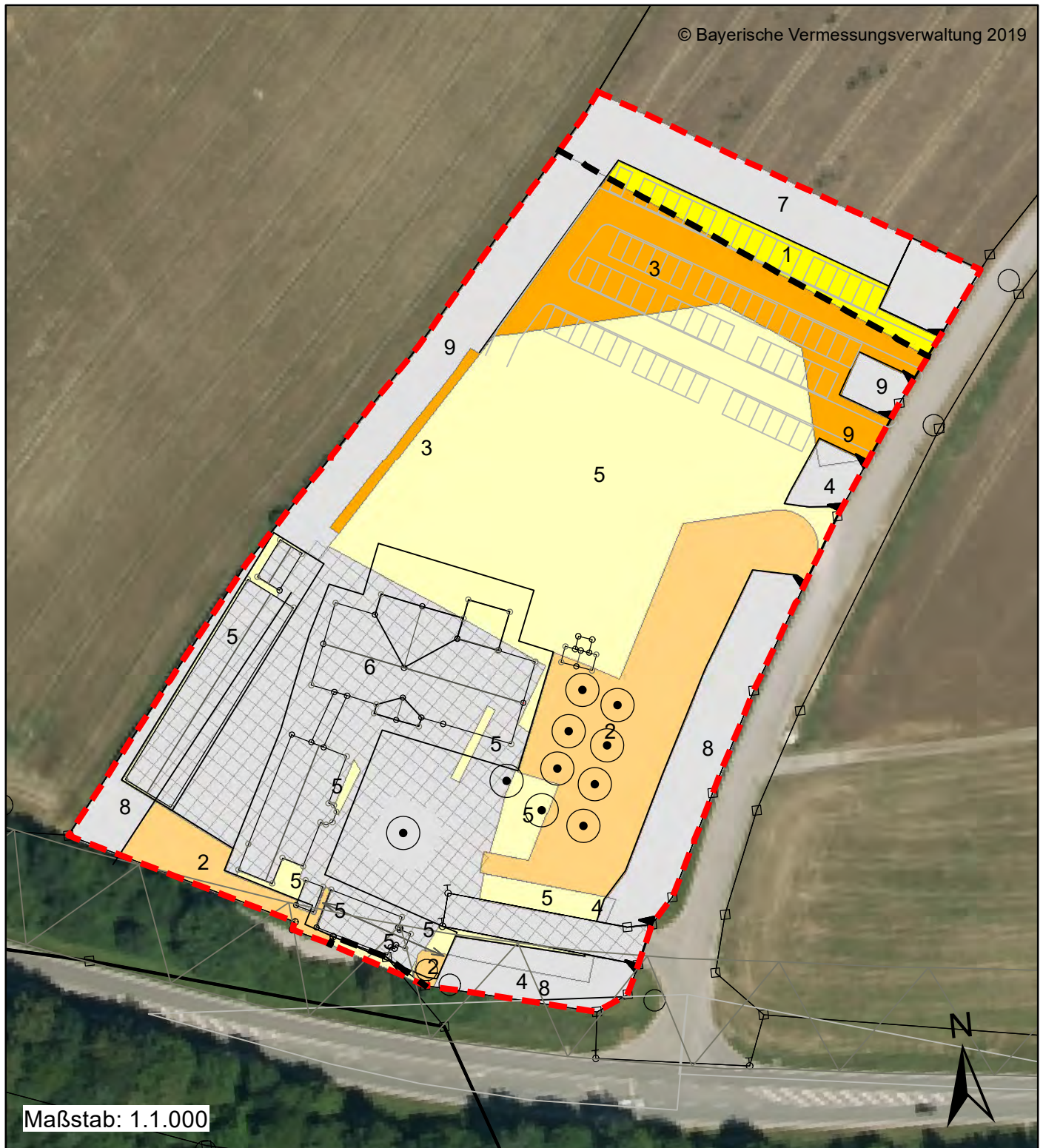
Umgrenzung bestehender Bebauungsplan

bestehende Gebäude-/Verkehrsflächen, nicht zu bilanzieren
bereits versiegelt vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "SO Hotel Siebenecken"

Bewertung:

- I - Gebiete geringer Bedeutung
- II - Gebiete mittlerer Bedeutung
- III - Gebiete hoher Bedeutung
- o - Gebiete unerheblicher Bedeutung

Erhalt der bestehenden Einzelbäume



Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- AI - Sondergebiet, Verkehrsflächen, Änderung der zulässigen Versiegelung ¹
- AI - Ackerflächen hoher Versiegelungsgrad ²
- All - bestehende Freianlagen Hotel hoher Versiegelungsgrad ³
- All - Ortsrandeingrünung, hoher Versiegelungsgrad ²
- x0; xI; xII - Eingrünung, keine Nutzungsänderung

¹ bereits bilanziert mit Typ AI Faktor 0,4 wird zu Typ AI mit Faktor 0,6, Ansatz Differenz von 0,2 als Bilanzierungsfaktor

² (GRZ ≤ 0,35, jedoch Überschreitung mit Nebenanlagen bis 0,8 zugelassen, daher Typ A hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad)

³ bereits bilanziert mit Typ AI Faktor 0,4, wird zu Typ All mit Faktor 0,9, Ansatz Differenz von 0,5 als Bilanzierungsfaktor

--- Grenze bestehender Bebauungsplan

Umgrenzung Bebauungsplan 1. Änderung Sondergebiet Hotel Siebenecken

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

ID	Bisher zulässige Nutzung	Bilanzierung_Code	Bilanz_Faktor	Fläche in m ²	Ausgleichsbedarf
1	Ackernutzung	AI	0,6	380	228
2	Freianlagen Hotel	AII	0,5	1894	947
3	Ortsrandeingrünung	AII	0,9	1303	1173
4	Verkehrsflächen	x0	0	216	0
5	Verkehrsflächen, Sondergebiet Hotel	AI	0,2	4335	867
6	Verkehrsflächen, Sondergebiet Hotel	xl	0	3877	0
7	Ackernutzung	xl	0	884	0
8	Freianlagen Hotel	xII	0	1175	0
9	Ortsrandeingrünung	xII	0	934	0

Summe 3.215 m²

Erläuterung zur Spalte Bilanzierung:

AI -AII, BI - BIII analog Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

KI, KII, KIII, Ko: Kompensationsflächen

x0, xl, xII: keine erhebliche Nutzungsänderung