

# Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

## Bebauungsplan Nr. 39 „**Kreiskrankenhaus**“ **3. Änderung**

**Umweltbericht als Teil 2 der Begründung**

**und**

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

**als Anlage zur Begründung  
des Bebauungsplans**

Planstand:

17.08.2020 Vorentwurf

12.01.2021 Entwurf

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480  
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	6
<b>A. Umweltbericht und Eingriffsermittlung zur 1. Bebauungsplanänderung (2009).....</b>	<b>8</b>
<b>1. Umweltbericht zur 1. Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>8</b>
1.1 Einleitung.....	8
1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung .....	8
1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	8
1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	8
1.2.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	8
1.2.2 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern .....	9
1.2.3 Regionalplan .....	9
1.2.4 Flächennutzungsplan .....	9
1.2.5 Schutzgebiete .....	9
1.3 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden) .....	9
1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	9
1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	9
1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	10
1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung .....	10
1.4.1 Schutzgut Mensch.....	10
1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	11
1.4.3 Schutzgut Boden.....	14
1.4.4 Schutzgut Wasser .....	15
1.4.5 Schutzgut Klima/Luft .....	15
1.4.6 Schutzgut Landschaft.....	16
1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
1.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	17
1.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung .....	17

1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
1.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	17
1.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring) .....	17
1.8	Zusammenfassung.....	18
<b>2.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur 1. Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>19</b>
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung: .....	19
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	19
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	20
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen: .....	20
2.5	Ausgleichsflächen: .....	21
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht und Eingriffsermittlung zur aktuell durchgeführten 3. Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>23</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht zur aktuellen 3. Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>23</b>
3.1	Gegenstand der Planung .....	23
3.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung .....	23
3.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	24
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	24
3.2.2	Regionalplan der Region 10.....	25
3.2.3	Schutzgebiete .....	25
3.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	26
3.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern .....	26
3.2.6	Waldfunktionsplan .....	26
3.2.7	Flächennutzungsplan .....	27
3.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung .....	27
3.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	27
3.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	27

3.4	Standortfaktoren des Plangebietes.....	28
3.4.1	Naturräumliche Lage.....	28
3.4.2	Reliefstrukturen.....	28
3.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse.....	28
3.4.4	Potentiell natürliche Vegetation.....	28
3.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen.....	28
3.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen.....	28
3.4.7	Gehölzbestand.....	28
3.4.8	Gewässer / Grundwasser.....	28
3.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
3.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“.....	28
3.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“.....	32
3.5.3	Schutzgut „Boden“.....	32
3.5.4	Schutzgut „Fläche“.....	32
3.5.5	Schutzgut „Wasser“.....	33
3.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“.....	33
3.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.....	33
3.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“.....	35
3.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.....	35
3.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen.....	35
3.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	35
3.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	36
3.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen.....	36
3.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	36
3.5.15	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.....	36
3.5.16	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	37
3.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	37
3.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37

3.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	38
3.9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	38
3.10	Zusammenfassung.....	38
<b>4.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>40</b>
<b>5.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur aktuellen 3. Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>42</b>
5.1	Bestandsaufnahme und -bewertung: .....	43
5.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	44
5.3	Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:.....	44
5.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen: .....	44
5.5	Ausgleichsflächen: .....	45

## Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde aus dem Umweltbericht zur 2. Bebauungsplanänderung entwickelt, die mit vorliegender Planung geändert wird. Zum leichteren Nachvollziehen wurden sämtliche Textteile, die sich gegenüber der 2. Bebauungsplanänderung geändert haben in roter Schrift dargestellt.

Darüber hinaus wurde der vorliegende Umweltbericht gegenüber dem Umweltbericht zur 2. Bebauungsplanänderung z.T. ergänzt und z.T. umstrukturiert, um der Novelle des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 Rechnung zu tragen (Neufassung der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 BauGB). Wesentliche Änderungen und Ergänzungen, die sich daraus ergeben haben, wurden ebenfalls in roter Schrift dargestellt. Inhalte die innerhalb der neuen Struktur lediglich verschoben wurden, verblieben in schwarzer Schrift.

Die Ilmtalklinik des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm soll in mehreren Bauabschnitten in einem Zeitraum von ca. zehn Jahren, ab 2021 bis ca. 2030, erweitert werden. Durch die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen sind Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig. Hierzu wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt und Mitte 2017 abgeschlossen. Da sich die Zielplanung seitdem erneut geändert hat, ist eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich (aktuell vorliegende 3. Änderung).

Mit der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung werden die Inhalte der 2. Bebauungsplanänderung nochmal überarbeitet, während die rechtskräftige 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 2009 unverändert erhalten bleibt.

Mit der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wird die 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2009 daher vollumfänglich übernommen, um für den gesamten Geltungsbereich ein einheitliches Planwerk zu erhalten. Geringfügige Änderungen hinsichtlich der Bezeichnung festgesetzter Grünflächen, bzw. Grundstücksflächen wurden auch für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung übernommen und im Kapitel 1 entsprechend korrigiert.

Da für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung aktuell ansonsten keine Änderungen vorgenommen werden wurden, werden der Umweltbericht und die Eingriffsermittlung zur 1. Änderung (mit Ausnahme der o.g. Anpassungen) unverändert übernommen und werden damit Bestandteil der aktuell durchgeführten 3. Bebauungsplanänderung.

Im Folgenden wird daher in einem 1. Kapitel der Umweltbericht und die Eingriffsermittlung der 1. Änderung aus dem Jahr 2009 nochmals dargestellt.

Im 2. Kapitel wird der Umweltbericht und die Eingriffsermittlung zur 2. Bebauungsplanänderung, sowie zur aktuell durchgeführten 3. Bebauungsplanänderung abgehandelt.



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

## A. Umweltbericht und Eingriffsermittlung zur 1. Bebauungsplanänderung (2009)

### 1. Umweltbericht zur 1. Bebauungsplanänderung

(entspricht Pkt. 7 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung vom 28.05.2009)

#### 1.1 Einleitung

##### 1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Erweiterung einer bestehenden Sondergebietsfläche „Klinik“ in Pfaffenhofen a.d.Ilm.

##### 1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung zur Vergrößerung der bestehenden Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Klinik“
- Festsetzung von privaten ~~Grünflächen~~ Grundstücksflächen als Freianlage der Klinik
- Festsetzungen ~~von privaten Grünflächen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen mit~~ hinsichtlich Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen
- Festsetzung von ~~Grünflächen~~ Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken

(Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung wurde der Begriff „Grünfläche“ gegen „Grundstücksfläche“ ausgetauscht, um der Definition des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gerecht zu werden)

#### 1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

(die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden)

##### 1.2.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 24.06.2004)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird separat vorgenommen (vgl. Pkt. 2)



### **1.2.2 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern**

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

### **1.2.3 Regionalplan**

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt

- im Bereich einer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- am Rand des Mittelzentrums Pfaffenhofen a.d.Ilm
- im Übergangsbereich zwischen einer dargestellten Siedlungsfläche und dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb des Regionalen Grünzuges entlang der Ilm
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- im Randbereich des Erholungsgebietes Nr. 7 Pfaffenhofen a.d.Ilm / Scheyern
- außerhalb von Fremdenverkehrsgebieten

### **1.2.4 Flächennutzungsplan**

Die überplanten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan z.T. bereits als Sondergebiet dargestellt. Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen werden im Zuge einer parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung ebenfalls angepasst.

(Anmerkung: diese Formulierung stammt aus dem Jahr 2009; der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich angepasst – vgl. Pkt. 3.2.7)

### **1.2.5 Schutzgebiete**

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

## **1.3 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

### **1.3.1 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.

### **1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse liegt ein Bodengutachten vor (Grundbaulabor Aichach vom 26.05.2008).

Zur Beurteilung der Schallschutztechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (C. Hentschel Consult vom Juli 2008).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, sowie die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen, sowie auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche fand am 06.11.2008 eine Ortsbegehung statt. Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

(Anmerkung: diese Formulierung stammt aus dem Jahr 2009; zwischenzeitlich wurde ein „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ / Fa. Naturgutachter, Freising vom 13.02.2017 erstellt, der in die weiteren Ausführungen zusätzlich einfließt / vgl. Pkt. 1.4.2, Pkt. 3.3.2 und Pkt. 3.5.1)

### **1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Keine

## **1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung**

### **1.4.1 Schutzgut Mensch**

In östlicher Richtung grenzen die bestehenden Gebäude der Ilmtalklinik an die geplante Sondergebietsfläche an. Mit der vorliegenden Planung ist einerseits dafür Sorge zu tragen, daß die Patienten und das Personal in der bestehenden angrenzenden Ilmtalklinik keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt werden. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, daß die Patienten und das Personal in den geplanten Einrichtungen nicht von außen in unzulässiger Weise belastet werden.

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die dort lebenden und arbeitenden Menschen sind vor allem hinsichtlich der vorhandenen, sowie der mit der Planung zu erwartenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Das geplante Sondergebiet befindet sich hinsichtlich vorhandener Schallimmissionen im Einflussbereich der ca. 200m nördlich verlaufenden Schrobenhausener Straße (St 2045), eines in nordöstlicher Richtung angrenzenden Misch- und Gewerbegebietes und des Waldspielplatzes (Fußballplatz und Kinderspielplatz) in südlicher Richtung (Entfernung ca. 700m).

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung (C.Hentschel Consult vom Juli 2008) kommt hinsichtlich der von außen zu erwartenden Schallimmissionen zu folgendem Ergebnis:

- aufgrund des Straßenlärms der Schrobenhausener Straße ist im nördlichen Bereich des Planungsgebietes an der Nordfassade mit einer Überschreitung des Orientierungswertes zu rechnen, auf die jedoch mit einer geeigneten Schalldämmung der Fassade reagiert werden kann
- aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes ist an den Nordfassaden beider geplanter Gebäude eine Überschreitung des Orientierungswertes zu erwarten. Hier wird als Gegenmaßnahme eine grundrissorientierte Planung vorgeschlagen (keine Aufenthaltsräume / Bettenzimmer mit zur Belüftung notwendigen Fenstern an der Nordfassade)
- Aufgrund des in der Nähe befindlichen Waldspielplatzes ist im Planungsgebiet mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen (bei Ansatz eines Fußballspieles mit 200 Zuschauern am Sonntag in der Ruhezeit).

Für die von außen einwirkenden Schallimmissionen ist unter Beachtung der in der Schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen davon auszugehen, daß nur geringfügige negative Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Auswirkungen, die von der vorliegenden Planung verursacht werden, sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu betrachten.

Baubedingt können während der Bauzeit vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

In anlagebedingter Hinsicht ist vor allem der bestehende westliche Baukörper der Ilmtalklinik betroffen. Die Patienten in den Richtung Westen orientierten Bettenzimmern haben derzeit einen freien Blick in die angrenzende Landschaft, der nach Errichtung der geplanten Baukörper nicht mehr möglich sein wird. Da davon jedoch nur ein kleiner Teil der Ilmtalklinik beeinträchtigt wird und die Patienten davon nur innerhalb überschaubarer Zeiträume betroffen sind, werden diese anlagebedingten Auswirkungen insgesamt in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Betriebsbedingte negative Auswirkungen werden in erster Linie aufgrund des Quell-/Zielverkehrs erwartet, der von den geplanten Gebäuden und den erforderlichen Stellplätzen verursacht wird. Die Erschließung der geplanten Baukörper ist von Nordosten her geplant, wobei an die vorhandene Zufahrt mit Stellplätzen zum bestehenden Betriebsbereich der Ilmtalklinik angeschlossen wird. Da sich im bestehenden nördlichen Baukörper keine Bettenzimmer befinden und der überwiegende Verkehr während der Besuchszeiten verursacht wird, werden in betriebsbedingter Hinsicht ebenfalls nur Auswirkungen in geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald anzusprechen.

Die von der Planung betroffene Fläche weist derzeit folgenden Zustand auf (vgl. Anlage 1 Bestandsbewertung):

- Ackerfläche im westlichen Bereich
- Wiesenflächen im nördlichen Bereich, sowie zwischen den vorhandenen Gehölzbeständen

- mehrere Feldgehölze und Einzelbäume aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (Höhe bis ca. 10-15m), die im Zuge der Neubaumaßnahme der Ilmtalklinik (damals Kreiskrankenhaus) Anfang der 80er Jahre gepflanzt wurden
- ältere Feldhecke und Waldbestand im Norden und Westen des Planungsgebietes als Teilfläche des amtlich kartierten Biotops Nr. 7434 B180 „Gehölze östlich Niederscheyern“ (Feldhecke überwiegend aus Sträuchern, z.T. sehr alte Schwarz-Holunder; Waldbestand im Randbereich z.T. mit sehr großen Stiel-Eichen und verschiedenen heimischen Laubholzarten)
- am Nordwestrand befinden sich zwei sehr große Stiel-Eichen (Höhe ca. 15-20m, Durchmesser jeweils ca. 12-15m) knapp außerhalb des Planungsgebietes; der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume ragt jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein

Außerhalb des Planungsgebietes grenzen folgende Nutzungen an:

- Waldbestand in westlicher Richtung (überwiegend Kiefern, einzelne Eichen und Birken am Rand)
- Wiesenbrache und Ackerfläche in südwestlicher Richtung
- Wiesenflächen in südlicher und nordöstlicher Richtung

Aufgrund der kleinteiligen Struktur aus verschiedenen Gehölzbeständen innerhalb der offenen Acker- und Wiesenflächen, sowie aufgrund der im Norden angrenzenden Biotopfläche ist das Planungsgebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Da die im Geltungsbereich befindlichen und als Biotop kartierten Gehölzbestände von der vorliegenden Planung nicht direkt betroffen sind, werden für den Artenschutz relevante Flächen gemäß amtlicher Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm zwar nicht direkt beeinträchtigt. Aufgrund der Nähe der baulichen Anlagen (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze) werden die damit verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden Störungen jedoch in mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Darüber hinaus gehen durch die Planung neben den weniger wertvollen Acker- und Wiesenflächen auch z.T. wertvollere Gehölzbestände als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

Insgesamt werden daher bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere in mittlerer Intensität erwartet.

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Vielfalt der Arten, die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Unterschiede zwischen Individuen und Populationen) sowie die Vielfalt von Ökosystemen erwartet.

Zur „**speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**“ (**saP**) können folgende naturschutzfachlichen Angaben gemacht werden:

Entsprechend den Vorgaben des bayerischen Staatsministeriums des Inneren ist folgendes Artenspektrum zu überprüfen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

Zur Abschätzung wurden im engeren Umfeld des Planungsgebietes folgende Objekte der **amtlichen Biotopkartierung** ausgewertet:

- Biotop Nr. 7434 B 179: Gehölze östlich Niederscheyern
- Biotop Nr. 7434 B 180: sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche (Hecke/Feldgehölz südöstlich Niederscheyern)
- Biotop Nr. 7434 B 181.3: Sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche (Hecke/Feldgehölz südöstlich Niederscheyern)
- Biotop Nr. 7434 B 181.4: Sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche (Hecke/Feldgehölz südöstlich Niederscheyern)
- Biotop Nr. 7434 B 182: aufgelassener Hohlweg südöstlich Niederscheyern
- Biotop Nr. 7435 B 43: Hänge mit Gehölzen und Altgrasflur nördlich und südlich von Posthof
- Biotop Nr. 7435 B 48: Ilm zwischen Hettenshausen und Reisingang und angrenzende Bestände

Die in o.g. Biotopen kartierten Artvorkommen sind in den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Stand 12/2007) nicht enthalten.

Aus der **Artenschutzkartierung Bayern** wurden folgende kartierte Artvorkommen ausgewertet:

- Artvorkommen Nr. 7434 A 45 Wohnhaus in der Tannenstraße in Niederscheyern: Fledermaus-Fortpflanzungsnachweis (entspricht Nr. 9617 der Fledermaus-Datenbank; Kolonie mit 50 Tieren einer nicht bestimmten Fledermausart / regional bedeutsam)
- Artvorkommen Nr. 7435 A 126 Laubbaumbestandener Uferbereich der Ilm am Südrand von Pfaffenhofen: Kleinspecht (landkreisbedeutsamer Artnachweis)
- Artvorkommen Nr. 7435 A 127 buschbestandene Ödlandfläche am Südrand von Pfaffenhofen: Dorngrasmücke (lokal bedeutsam)
- Artvorkommen Nr. 7435 A 128 Gartenbereich einer Schreinerei südwestlich der Mündung des Gerolsbach in die Ilm: Gartenrotschwanz (lokal bedeutsam)

#### **vorkommende Arten aus dem zu prüfenden Artenspektrum:**

- nicht näher bestimmte Fledermausarten (Artvorkommen Nr. 7434 A 45): als potentielle Quartiere kommen auf dem Baugrundstück nur Bäume mit Baumhöhlen in Betracht. Aufgrund der Tatsache, daß der zu beseitigende Gehölzbestand auf dem Baugrundstück relativ „jung“ ist (<30 Jahre, Pflanzung Anfang der 80er Jahre), sind darin keine alten und höhlenreiche Bäume vorhanden, die für verschiedene Fledermausarten als Quartier in Betracht kommen könnten (Abendsegler, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus). In der näheren Umgebung des Artvorkommens bestehen weitere insektenreiche potentielle Jagdlebensräume (u.a. Gerolsbachtal nur ca. 400m entfernt). Die Bedeutung des Planungsgebietes als Jagdhabitat dürfte daher nur von untergeordneter Bedeutung sein. Leitlinien, an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren sind durch die Planung mit größter Wahrscheinlichkeit ebenfalls nicht betroffen. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, daß keine negativen Auswirkungen auf die Fledermausvorkommen zu erwarten sind.
- Kleinspecht: er bevorzugt Waldgebiete und Gehölze mit einem guten Bestand an alten, grobborkigen Laubbäumen. Weichholzarten wie Pappeln, Weiden und Erlen

sind wichtig, ebenso ein hoher Anteil an stehendem Totholz und Bäumen in ihrer Zerfallsphase. Solche Biotope findet die Art am ehesten in Auwaldgebieten, in Erlenbrüchen oder feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern, in forstwirtschaftlich vernachlässigten Waldgebieten. So befindet sich das kartierte Artvorkommen auch in einem laubbaumbestandenen Uferbereich der Ilm am Südrand von Pfaffenhofen. Aufgrund des oben bereits beschriebenen „jungen“ Gehölzbestandes und dem Vorkommen zahlreicher besser geeigneter Lebensräume in der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, daß keine negativen Auswirkungen auf das Kleinspechtvorkommen zu erwarten sind.

- weitere Vogelarten (die kartierten Arten Dorngrasmücke und Gartenrotschwanz, sowie weitere potentiell vorkommende Vogelarten): entsprechend der Biotopausstattung sind neben den oben genannten Arten nahezu ausschließlich weit verbreitete Arten und Vertreter der in Siedlungsgebieten wohnenden Arten zu erwarten. Diese Arten wurden in den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums weitestgehend Spalte „E“ zugeordnet, da die projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit dieser Arten so gering ist, daß mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, daß keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, daß keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Für darüber hinaus nicht gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist eine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG bzw. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG ebenfalls nicht erkennbar.

Aufgrund der in direkter Umgebung vorhandenen Lebensräume wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

(Anmerkung: die vorhergehenden Ausführungen stammen aus dem Jahr 2009; zwischenzeitlich wurde für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ / Fa. Naturgutachter, Freising vom 13.02.2017 erstellt, der in die weiteren Ausführungen zusätzlich einfließt / vgl. Pkt. 3.3.2 und Pkt. 3.5.1)

### 1.4.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt. Daraus entwickelten sich im Bereich des Planungsgebietes Parabraunerden mittlerer bis geringer Basensättigung.

Die vorliegende Baugrunduntersuchung (Grundbaulabor Aichach vom 26.05.2008) weist in 4 hergestellten Sondierbohrungen prinzipiell folgenden Bodenaufbau nach (von oben nach unten):

- Auffüllungen (lediglich in BS 1, Dicke nur bis ca. 0,3m), bzw. Mutterboden
- Tone und Schluffe (BS 2 und BS 3)
- Molassesande und -kiese



Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind gemäß standortkundlicher Bodenkarte M 1:25.000 als Braunerden aus Lößlehm, bzw. aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial anzusprechen. Der ökologische Feuchtegrad ist als frisch mit Trockenphasen bis mäßig frisch und wechselfrisch einzustufen. Gemäß Bodenschätzungskarte M 1:25.000 handelt es sich um Ackerstandorte mit Zustandsstufe 3-4 (von 1 = sehr gut bis 7 = schlecht).

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Die Herstellung der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Es wird daher von bau- und anlagebedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen. Die betriebsbedingten Auswirkungen hingegen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

#### **1.4.4 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete des Gerolsbaches und der Ilm.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Grundbaulabor Aichach vom 26.05.2008).

Dabei wurden 4 Bohrungen in Tiefen von 5,20 bis 6,00m unter GOK durchgeführt, wobei in keiner der Bohrungen Grundwasser festgestellt wurde.

Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ist auch bei Unterkellerung der Gebäude davon auszugehen, dass die Baukörper nicht in den Grundwasserkörper eingreifen werden.

In den Bohrungen BS1, BS2 und BS4 wurden ab Tiefen von ca. 0,30m bis 1,0m unter GOK sickerfähige Schichten angetroffen. In BS3 wurden sickerfähige Schichten ab einer Tiefe von ca. 4,70m unter GOK vorgefunden.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird daher über geeignete Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück versickert.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen wird dem Hochwasserschutz zusätzlich Rechnung getragen und einer verringerten Grundwasserneubildung entgegengewirkt.

Insgesamt werden die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser in geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Gerolsbachtal und das Ilmtal stellen jeweils wichtige, übergeordneten Transportwege für Frisch- und Kaltluft dar. Das Planungsgebiet liegt jedoch weit oberhalb dieser beider Tallagen und stellt daher keinerlei Barrierewirkung in klimatischer Hinsicht dar. Die Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftentstehung dürfte aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Baubedingt können durch die notwendigen Baumaßnahmen kurzzeitig geringfügige Staubemissionen verursacht werden. Betriebsbedingt kann durch zusätzlichen Heizungsbedarf und Pkw-Verkehr eine geringfügige Erhöhung der bereits vorhandenen Emissionen (Gebäudebestand, bestehende Zufahrten zur Ilmtalklinik) verursacht werden.

Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft von geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.6 Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheiten „Seitentäler der Ilm“. Diese Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

Das überplante Grundstück befindet sich im Bereich einer Geländekuppe hoch über dem Ilm- und Gerolsbachtal und ist in sich stark differenziert: im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Kuppe, die innerhalb der Klinikfreianlagen als Aussichtspunkt mit Sitzbänken gestaltet ist (wird im Zuge der Überplanung erhalten). Von hier fällt das Gelände nach allen Seiten ab, um im Norden des Planungsgebietes leicht zu einem zweiten Geländehochpunkt anzusteigen. Von diesem wiederum fällt das Gelände nach Westen, Norden und Osten z.T. steil bergab (nach Osten bis ca. 22%).

Die bestehenden Gebäude der Ilmtalklinik sind aufgrund der exponierten Lage z.T. von weitem einzusehen, fügen sich aufgrund der mittlerweile gut entwickelten Grünstrukturen aber harmonisch in die Landschaft ein. Die neu hinzukommenden Gebäude stellen in dieser Hinsicht eine Ergänzung des Baubestandes dar und sind aufgrund ihrer Lage „hinterhalb“ der vorhandenen Bebauung, sowie der vorhandenen Wald- und Gehölzbestände im Norden, Süden und Westen bereits stark eingegrünt.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt, um eine angemessene bauliche Einordnung in die Landschaft zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, um die Verzahnung mit der umliegenden Landschaft weiter zu verstärken.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und der dominanten Wald- und Gehölzbestände in geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

#### **1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Neben der vorhandenen Bebauung der Ilmtalklinik sind in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so daß keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / Referat Oberbayern Nord, Kartierung der Bodendenkmäler, Übersichtskarte 1:25.000 vom 15.01.1997).



Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden daher als gering bewertet.

#### **1.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **1.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Ohne die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bliebe dieser in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung weiterhin gültig. Eine bauliche Entwicklung der Ilmtalklinik wäre nur im südöstlichen Bereich des überplanten Gebietes möglich, der bereits jetzt als Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt ist. Auf den übrigen Flächen bliebe die bisherige Nutzung erhalten (z.T. als landwirtschaftliche Nutzfläche, z.T. als Freifläche der Ilmtalklinik). Der vorhandene Bedarf an zusätzlichen Klinikgebäuden müsste somit an anderer Stelle gedeckt werden.

#### **1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen

#### **1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Von Seiten des Landkreises Pfaffenhofen, der Stadt Pfaffenhofen, sowie der Ilmtalklinik GmbH Pfaffenhofen wird eine bauliche Entwicklung der Klinik als zwingend erforderlich betrachtet, um mit der Ansiedlung weiterer Fachabteilungen den Klinikstandort zu stärken und die medizinische Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Pfaffenhofen weiter zu verbessern.

Hierzu wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen. Aufgrund der zwischenzeitlich konkreten Planungen zur Ansiedlung einer psychotherapeutischen Klinik ist eine Vergrößerung der bisher vorgesehenen Erweiterungsfläche unverzichtbar. Vergleichbar günstig gelegene Flächen stehen hierfür nicht zur Verfügung.

#### **1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Pfaffenhofen, sowie das Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Pfaffenhofen im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

## 1.8 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, sowie von bestehenden Grünflächen der Ilmtalklinik in ein Sondergebiet „Klinik“ zur Folge.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen vor allem in einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Grünanlagen und damit an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen (Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Freiflächengestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	mittel	mittel	mittel
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	gering	gering

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur 1. Bebauungsplanänderung

(entspricht Pkt. 6 der Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung vom 28.05.2009)

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet (vgl. Anlage 1).

Entsprechend dem o.g. Leitfaden werden sie folgender Gebietskategorie zugewiesen:

- Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I gemäß Liste 1a des Leitfadens):  
Ackerflächen, Rasen-/Wiesenflächen
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II gemäß Liste 1b des Leitfadens):  
ca. 25-jährige Gehölzpflanzungen, die im Zuge der Neubaumaßnahme der Ilmtalklinik (damals Kreiskrankenhaus) Anfang der 80er Jahre hergestellt wurden
- Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie III gemäß Liste 1c des Leitfadens):  
Gehölz-/Waldbestand am Nordwestrand des Planungsgebietes (=amtlich kartiertes Biotop Nr. 7434 B 179)

Die vorhandenen Gebäude- und Wegeflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.

### 2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von einem Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen (Wohnbebauung mit GRZ <0,35: Typ B gemäß Leitfaden).

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: ca. 1,18 ha  
(vgl. Anlage 2).

Folgende Flächen wurden nicht als Eingriffsfläche in Ansatz gebracht:

- Grünflächen, die im Sinne der Eingriffsregelung keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren (Festsetzung bestehender Acker-

oder Wiesenflächen als „~~Grünfläche~~ Grundstücksfläche als Freianlage der Klinik“ mit nur unerheblichem Anteil an befestigten Flächen, sowie zu erhaltende Grünflächen)

- Grünflächen (überwiegend Wiesenflächen, z.T. ca. 25-jährige Gehölzbestände), die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet innerhalb der Baugrenze liegen und auf denen damit bereits Baurecht besteht.
- Bestehende befestigte Verkehrsflächen

### 2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Durch Überlagerung der vorhandenen Grünflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergeben sich folgende Flächenansätze unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Anlage 3 und Matrix Abb.7 des Leitfadens):

Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI :  
niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 0,73 ha

Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII :  
niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 0,45 ha

Eingriffsfläche gesamt ca. 1,18 ha

### 2.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens), z.B.

- zum Erhalt und zur naturnahen Entwicklung vorhandener Biotopflächen
- zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Verwendung versickerungsfähiger Beläge) und
- zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- zum Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft (Zurücksetzen von ggf. erforderlichen Einfriedungen um 3m von der Grundstücksgrenze, Verzicht auf Zaunsockel)

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (ha)	Spanne des Kompen- sationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompen- sations- faktor	ermittelte Ausgleichs- fläche (ha)
Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI	0,73	0,2 bis 0,5	0,4	0,29
Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII	0,45	0,5 bis 0,8	0,7	0,32
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,18</b>			<b>0,61</b>

gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 0,61 ha.

## 2.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 0,61 ha) werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1975 der Gemarkung Ebenhausen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

(Anmerkung: die genannte Ausgleichsfläche wurde bereits an das Ökoflächenkataster gemeldet: ÖFK\_ID 143579)

Die Festlegung der Ausgleichsflächen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die naturschutzfachliche Zielsetzung auf diesen Flächen ist die Entwicklung von extensiven Feuchtwiesen und Nassbereichen. Die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch dinglich gesichert.

Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird über entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Erschließungsvertrag sichergestellt.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Anmerkung: im Nachgang zur 1. Bebauungsplanänderung wurde im Zuge der Baugenehmigung „Neubau einer Fachklinik für Psychiatrie und Physiotherapie am Standort der Ilmtalklinik in Pfaffenhofen“ (Genehmigungsbescheid vom 29.06.2009 Nr. 30/602 BV III 20090790) eine **Vereinbarung zur Verbesserung der Lebensraumsituation für das Rebhuhn** getroffen (Vereinbarung zwischen Unterer Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen und der Ilmtalklinik). Diese beruhte auf einer örtlichen Überprüfung durch Herrn Rudi Engelhard, Dipl.Ing. (FH), die in einem Schreiben vom 16.07.2009 beschrieben wurde.

Dabei wurde folgendes vereinbart:

*„Auf der Gem. Niederscheyern, Fl.Nr. 157 wurde auf einer verwilderten Wiese eine Brutmulde des Rebhuhns festgestellt. Diese Wiese wird als Lebensraum verloren gehen.*

*Es sind daher auf Fl.Nr. 2147 der Gem. Pfaffenhofen folgende*

*Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:*

*Der südexponierte Hang darf erst ab dem 1. August gemäht werden.*

*Eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> (als Brache) darf erst bei der 2. Mahd im Herbst gemäht werden (siehe Karte).*

*Die Brachfläche sollte innerhalb des Südhanges jährlich wechseln.“*

Eine entsprechende Fläche (am südwestlichen Rand des vorliegenden Planungsgebietes) wurde offensichtlich an das Ökoflächenkataster gemeldet, wobei es jedoch zu einer Überschneidung mit einer rechtskräftig festgesetzten Baufläche kam. Im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wurde diese Ökofläche nun entsprechend der getroffenen Vereinbarung festgesetzt, wobei der Umgriff der Fläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so geändert wurde, dass es zu keiner Überschneidung mit der rechtskräftig festgesetzten Bauflächen kommt (bei gleicher Flächengröße).

Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt die Änderung dann an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz (LfU).

## B. Umweltbericht und Eingriffsermittlung zur aktuell durchgeführten **3. Bebauungsplanänderung**

### 3. Umweltbericht zur aktuellen **3. Bebauungsplanänderung**

#### 3.1 Gegenstand der Planung

##### 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die **3. Änderung** des rechtskräftigen Bebauungsplanes 39 „Kreiskrankenhaus“ der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm.

Die bestehende Ilmtalklinik wurde vom Büro Hitzler Ingenieure analysiert und ein Funktionsprogramm sowie ein Raumprogramm erstellt. Aus diesen Voruntersuchungen geht hervor, dass derzeit neben funktionalen Defiziten in verschiedenen Bereichen auch notwendige Flächen fehlen.

Die Ilmtalklinik beabsichtigt daher, in **mehreren** Bauabschnitten in einem Zeitraum von ca. **zehn** Jahren (ab **2021** bis ca. **2030**) zu erweitern.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

Für die **2. Änderung** ergaben sich eine Anpassungen des Höchstmaßes der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhen sowie die Anpassung der Baugrenzen in den Bereichen der Erweiterungsbauten. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurden ebenfalls die Baufenster im südöstlichen Bereich angepasst, da Differenzen zum ursprünglichen Bebauungsplan bestanden. In vorliegender **3. Änderung** des Bebauungsplans werden die Baugrenzen anhand der finalen Zielplanung angepasst. Des Weiteren ist der Neubau einer Pflegeschule und die Sanierung bzw. der Neubau von Wohnungen im südlichen Bereich geplant. Hierzu sind die Baugrenzen anzupassen und die vorgesehene Nutzung aufzunehmen. Zusätzlich wird ein neues Baufenster südlich der bestehenden Besucherstellplätze vorgesehen. Hier wird die Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes realisiert.

Eine bestehende Baufläche im südlichen Bereich wird im Zuge der **3. Bebauungsplanänderung** zum Teil zurückgenommen (westliche Teilfläche der Baugrenze).

Die **vorliegende 3. Änderung** des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung zur Anpassung der bestehenden Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „Klinik“ (z.T. Ausweitung **bzw. Ergänzung** der bisherigen Baugrenzen, z.T. Rücknahme der bisherigen Baugrenzen)
- Festsetzung von einheitlich max. 4 Vollgeschossen als Höchstmaß (**vor der 2. Bebauungsplanänderung** waren max. 1-4 Vollgeschosse festgesetzt; dies wurde bereits im Zuge der **2. Bebauungsplanänderung** auf einheitlich 4 Vollgeschosse geändert)

- **Festsetzungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken
- Festsetzung von privaten Verkehrsflächen (Anpassung an den tatsächlichen Bestand)
- Festsetzung von Privaten **Grünfläche Grundstücksflächen** als Verkehrsbegleitgrün (Anpassung an den tatsächlichen Bestand)
- **Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzanlagen**
- Festsetzungen von Flächen für die Landwirtschaft (Anpassung an den tatsächlichen Bestand)

### 3.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region 10
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

#### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP stellt die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dar.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:  
2010 / 2020 +2,7%  
2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)



- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

### 3.2.2 Regionalplan der Region 10

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt

- im Bereich einer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- am Rand des Mittelzentrums Pfaffenhofen a.d.Ilm
- im Übergangsbereich zwischen einer dargestellten Siedlungsfläche und dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb des Regionalen Grünzuges entlang der Ilm
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- im Randbereich des Erholungsgebietes Nr. 7 Pfaffenhofen a.d.Ilm / Scheyern
- außerhalb von Fremdenverkehrsgebieten

### 3.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet liegt **außerhalb** von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen **Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)** sowie der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)** zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

### 3.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- außerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- außerhalb überregionaler oder regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen

### 3.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7434 und 7435) enthält im Bereich des Plangebietes keine Artnachweise.

Die nächstgelegenen Punktnachweise der Artenschutzkartierung befinden sich:

- Nr. 7434 0398 Weißstorch - *Ciconia ciconia*  
ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes an der Staatsstraße 2045
- Nr. 7435 0127 Dorngrasmücke - *Sylvia communis*  
ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes an der Staatsstraße 2045
- Nr. 7435 0347 Weißstorch - *Ciconia ciconia*  
ca. 600 m östlich des Plangebietes im Ilmtal
- Nr. 7435 0285 Biber – *Castor fiber*  
ca. 700 m südöstlich des Plangebietes im Ilmtal

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotope aus.

Die nächsten amtlich kartierten Biotope befinden sich:

- Biotop Nr. 7434-0179-002 Gehölze östlich Niederscheyern  
im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes
- Biotop Nr. 7435-1220-002 Gehölze nördlich von Jahnhöhe  
ca. 500 m südwestlich des Plangebietes am der Posthofstraße

Das Plangebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

### 3.2.6 Waldfunktionsplan

Die Bayerische Forstverwaltung hat für alle 18 Planungsregionen in Bayern Waldfunktionspläne aufgestellt.

Von der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung werden keine Waldflächen betroffen.

### 3.2.7 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 3.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

#### 3.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebietes beschränkt.

#### 3.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse liegt ein Bodengutachten vor (Grundbaulabor Aichach vom 26.05.2008 zur 1. Bebauungsplanänderung).

Für die im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung geplanten Erweiterungen und Aufstockungen der bestehenden Ilmtalklinik sind keine erneuten Untersuchungen erforderlich.

Zur Beurteilung der Schallschutztechnischen Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt

(C. Hentschel Consult vom Juli 2008 zur 1. Bebauungsplanänderung).

Im Zuge der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt (C. Hentschel Consult vom 21.12.2020)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus wurde ein „Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ erarbeitet (Fa. Naturgutachter, Büro für Landschaftsökologie, Faunistik und Vegetation - Robert Mayer, Freising vom 13.02.2017, sowie Ergänzung vom 27.05.2020).

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:  
keine

### **3.4 Standortfaktoren des Plangebietes**

#### **3.4.1 Naturräumliche Lage**

Vgl. Pkt. 1.4.6

#### **3.4.2 Reliefstrukturen**

Vgl. Pkt. 1.4.6

#### **3.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

Vgl. Pkt. 1.4.3 und 1.4.5

#### **3.4.4 Potentiell natürliche Vegetation**

Vgl. Pkt. 1.4.2

#### **3.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen**

Die überplante Fläche wird bereits als Standort der Ilmtalklinik genutzt  
(vgl. Einleitungen Seite 6 und 8, sowie Pkt. 3.1 Seite 23)

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

Vgl. Pkt. 1.4.2

#### **3.4.7 Gehölzbestand**

Vgl. Pkt. 1.4.2

#### **3.4.8 Gewässer / Grundwasser**

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.  
Grundwasserverhältnisse vgl. Pkt 1.4.4

### **3.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

(nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

#### **3.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“**

Die von der 3. Bebauungsplanänderung betroffene Fläche weist derzeit folgenden  
Zustand auf:

Im Bereich der neu hinzugekommen Bauflächen:  
z.T. bereits bestehende Gebäude,  
z.T. bestehende Wege,  
z.T. bestehende Rasen-/Wiesenflächen,  
z.T. bestehende Gehölzbestände

In den übrigen Bereichen:

z.T. Rasen-/ Wiesenflächen

z.T. bestehende Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege)

z.T. bestehende Gehölzbestände

Aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung wird derzeit davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet der 3. Bebauungsplanänderung hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich der 3. Bebauungsplanänderung keine schützenswerten Biotope aus.

Der vorliegende „**Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**“ (Fa. Naturgutachter, Büro für Landschaftsökologie, Faunistik und Vegetation - Robert Mayer, Freising vom 13.02.2017) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Unter Punkt 3 der saP werden

**„Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“** vorgeschlagen:

*„Folgende Vorkehrungen werden gutachterlich vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art.1 VRL zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Vorkehrungen.“*

**3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Nr.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M1	<p><i>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also nur von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.</i></p> <p><i>Auch Sanierungsarbeiten bzw. Gebäudeerweiterungen sind deshalb nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also nur von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.</i></p> <p><i>Sollte aufgrund des Baufortschritts eine Entfernung von Gehölzen bzw. eine Sanierung/Gebäudeerweiterung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich und angrenzenden Umfeld eine Kartierung im Hinblick auf boden- bzw. bodennah brütende bzw. am betroffenen Gebäude brütende Vogelarten durchzuführen. Die Freigabe zur Gehölzrodung bzw. der Sanierungs-/Erweiterungsarbeiten außerhalb des genannten Zeitraums ist auf der Grundlage der Untersuchung schriftlich zu beantragen und bedarf der Zustimmung der UNB.</i></p>	<p><i>Vögel (verschiedene Arten)</i></p>

M2	<i>Vogelgefährdende, große Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen, stark spiegelnden Scheiben etc. sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. z. B. Empfehlungen auf <a href="http://www.vogelglas.info/">http://www.vogelglas.info/</a>). Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.</i>	Vögel (verschiedene Arten)
M3	<i>Die Außenbeleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. D.h. sie sollen streulichtarm sein (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (keine Anlockung von Insekten). Vergleiche auch <a href="http://www.lichtverschmutzung.de">www.lichtverschmutzung.de</a>.</i>	Vögel, Fledermäuse (verschiedene Arten)
M4	<i>Vor Beginn der Baumaßnahmen werden potenzielle Quartiere im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf die Anwesenheit von Fledermäusen vertieft untersucht (mittels Endoskop und/oder Detektor). Wird dabei festgestellt, dass sich besetzte Quartiere in beanspruchten Bereichen befinden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</i>	Gebäude bewohnende Fledermausarten
M5	<i>An mehreren Bäumen und Fassaden vorhandene Fledermaus- und Vogelnistkästen sind bei möglichen Beanspruchungen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung im Zeitraum November bis Februar zu kontrollieren und in die nähere Umgebung umzuhängen.</i>	Nistkästen bewohnende Vogel- und Fledermausarten

**3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Folgende spezielle Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen, sind erforderlich.

Nr.	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)	abzuleiten von der Betroffenheit der Arten:
M6	<i>Im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind pro Bauabschnitt 5 Fledermauseinbausteine in die neuen Fassaden zu integrieren oder ist eine Fassadenverkleidung mit Einflugmöglichkeiten vorzusehen.  Alternativ kann auch die gleiche Anzahl Fledermausflachkästen in schmaler Ausführung (mind. 25 cm breit) oder die halbe Anzahl in breiter Ausführung (mind. 60 cm breit) fachgerecht angebracht werden. Eine dauerhafte Funktionalität ist durch selbstreinigende Kästen oder dauerhafte Pflege zu gewährleisten.</i>	Gebäude bewohnende Fledermausarten

M7	<p>An neuen bzw. sanierten Gebäuden sind wieder bauliche Möglichkeiten für Gebäudebrüter zu schaffen (Niststeine, Nischen unter Dachziegeln oder in Traufkisten etc.). Ausführliche Informationen und Planungshilfen zur Umsetzung integrierter baulicher Möglichkeiten sind z.B. verfügbar unter: <a href="https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/download-broschueren.html">https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/download-broschueren.html</a></p> <p>Können Baumaßnahmen nicht rechtzeitig bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres fertiggestellt werden oder beginnen bereits während der Vogelbrutzeit (siehe M1, Ausnahme von der Bauzeitenregelung), so sind zudem als Überbrückung vorab und unter Beteiligung der Umweltbaubegleitung Nistkästen für Sperlinge und/oder Mauersegler im angrenzenden Raum (z.B. an nicht beanspruchten Gebäudefassaden) fachgerecht anzubringen.</p> <p>Die notwendige Anzahl an Nistkästen leitet sich vom Gebäudebrüterbestand an beanspruchten Bereichen ab:</p> <p><u>1. Bauabschnitt:</u> Für die die Sanierung und Aufstockung des Teilgebäudes BS 1a und ggf. für die Aufstockung und Erweiterung des Teilgebäudes BS 1b im ersten Bauabschnitt sind demnach jeweils 4 Nistkästen für die Sperlinge und 4 Nistkästen für den Mauersegler vorab anzubringen.</p> <p><u>2.-4. Bauabschnitt:</u> Die Erweiterungen „A“ und „B“ sind voraussichtlich erst ab dem 2. Bauabschnitt geplant und es liegt zudem noch keine konkrete Planung vor, weshalb die erhobenen Daten des Gebäudebrüterbestands einer Aktualisierung bedürfen (Wiederholungsaufnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in voraussichtlich 2 Terminen zur Brutzeit, wenn durch die Planung veranlasst). Die Anzahl benötigter Nistkästen ist analog Bauabschnitt 1 abzuleiten.</p>	Vögel (Gebäudebrüter)
----	---	-----------------------

Unter Punkt 6 der saP wird folgendes **Gutachterliche Fazit** gezogen:

*Im Rahmen der Abschichtung gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten wurden 17 (potenziell) vorkommende Fledermäuse, die Zauneidechse als FFH-Arten des Anhang IV sowie insgesamt 12 „Europäische Vogelarten“ identifiziert, die im Hinblick auf die Vorhabenswirkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren.*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens (Sanierung und Erweiterung der Ilmtalklinik Pfaffenhofen) kommt hinsichtlich der untersuchten Artengruppen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu dem **Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die nachgewiesenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil***

- *für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit der Tötungsverbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt wird,*
- *Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben und*



- *wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.*

Die Ergänzung des „Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ (Fa. Naturgutachter, Büro für Landschaftsökologie, Faunistik und Vegetation - Robert Mayer, Freising vom 13.02.2017, Ergänzung vom 27.05.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die o.g. „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“, sowie die „speziellen Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität betroffener Lebensräume, sog. „CEF“-Maßnahmen“ auch im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung weiterhin Bestand haben.

Durch die 3. Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich.

Zur Vermeidung von vorhabenbedingten, artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen und zur Sicherung der formulierten Ziele und Maßnahmen sollen jedoch im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ggfs. erforderliche Korrekturmaßnahmen direkt mit dem Betreiber abgestimmt und umgesetzt werden. Die Maßnahme umfasst auch ein Monitoring, mit dessen Hilfe die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die von Vorhabenwirkungen betroffenen streng geschützten europäischen Arten nachgewiesen wird.

Entsprechende Hinweise und textliche Festsetzungen zu erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten. **Der Hinweis auf die o.g. ökologische Baubegleitung wurde im Bebauungsplan ergänzt.**

Insgesamt werden daher bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere in geringer Intensität erwartet.

### **3.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“**

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung wird davon ausgegangen, dass mit der 3. Bebauungsplanänderung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

### **3.5.3 Schutzgut „Boden“**

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Boden sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt.1.4.3)

### **3.5.4 Schutzgut „Fläche“**

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Fläche“ bereits deutlich beansprucht.



Da nur in relativ kleinem Umfang zusätzliche Flächen beansprucht werden, ist mit der 3. Bebauungsplanänderung von **bau- und anlagebedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

### 3.5.5 Schutzgut „Wasser“

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt. 1.4.4)

### 3.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima/Luft sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt. 1.4.5)

### 3.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

~~Die Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Mensch sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt. 1.4.1)~~

Mit der vorliegenden Planung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Patienten und das Personal im Bereich der bestehenden Ilmtalklinik und den zugeordneten Einrichtungen keinen unzulässigen Belastungen ausgesetzt werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die dort lebenden und arbeitenden Menschen sind vor allem hinsichtlich der vorhandenen, sowie der mit der Planung zu erwartenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Schallschutztechnischen Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (C. Hentschel Consult vom Juli 2008).

Im Zuge der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt (C. Hentschel Consult vom 21.12.2020). Diese Untersuchung formuliert dazu folgende Aufgabenstellung:

*„Im Rahmen der 1. Änderung (1.ÄBP39) wurde die Immissionsbelastung aus der Schrobenhausener Straße (St 2045), der Gewerbegebiete entlang der St 2045 (Stand 2008) sowie des Waldspielplatzes im Süden schalltechnisch beurteilt und notwendige Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt (Pr.Nr. CHC 087-2008). In der 1.ÄBP39 und 2.ÄBP39 wurden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen in Hinblick auf die Überschreitung aus dem Gewerbelärm unter Punkt 12 festgesetzt. Die Festsetzung Punkt 12 der 2. Änderung für den Bereich SO1 und SO2 müssen in der 3. Änderung wieder übernommen werden, der Teilbereich wird hier nicht mehr gesondert betrachtet.“*

*Mit der 3.ÄBP39 werden die Bauräume nach Osten erweitert (SO3, SO4, SO5 und SO6) so dass diese Bereiche neu zu beurteilen sind. Folgende Änderungen haben sich gegenüber 2008 ergeben*

- a) Bebauungsplan Nr. 165 „Gewerbegebiet an der Posthofstraße“:  
Im B-Plan wurden Geräuschkontingente zum Schutz der Nachbarschaft festgesetzt. Maßgeblich waren hierfür die Bauräume des BP39 zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP165.*
- b) Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfaffenhofen: Dieser sieht östlich der Krankenhausstraße ein Gewerbegebiet vor.*
- c) Bebauungsplanentwurf der Gemeinde Hettenshausen:  
Dieser sieht eine Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) östlich der Krankenhaus-straße vor.*

*Gemäß Schreiben des Landratsamts Pfaffenhofen ist im Rahmen der 3.ÄBP39 Folgendes zu berechnen und beurteilen:*

- Immissionsbelastung aus den Gewerbegebieten an der östlichen Erweiterung: Baugrenzen der 3.ÄBP39 ohne / mit geplanter FNP-Erweiterung*
- Betrieb an der Rettungswache in Bezug auf die Nachbarschaft außerhalb des BP39*
- Hubschrauberlandeplatz in Bezug auf die Nachbarschaft außerhalb des BP39 (Die Fluglärmrechnungen wurden vom Büro Accon durchgeführt.)*

*Zusätzlich wird Folgendes betrachtet:*

- Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr*

*Aus der Untersuchung von 2008 kann abgeleitet werden, dass der Waldspielplatz schall-technisch irrelevant ist.“*

Aufbauend auf den Erkenntnissen der o.g. schalltechnischen Untersuchungen wurde die Festsetzung D.12 der 2. Änderung für den Bereich SO1 und SO2 unverändert übernommen (jetzige Festsetzung D.11/Teil 1).

Zusätzlich wurden für die Bereiche SO4 und SO6 Süd weitere schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (jetzige Festsetzung D.11/Teil 2)

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass die Lärmbelastungen auf die zulässigen Werte begrenzt werden.

Baubedingt können während der Bauzeit vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

Insgesamt werden mit der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ erwartet.

### 3.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Landschaft sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt. 1.4.6)

### 3.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Die Auswirkungen der 3. Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind prinzipiell gleichzusetzen mit den Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung. Um Wiederholungen zu vermeiden wird daher auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen (vgl. Pkt.1.4.7)

### 3.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen. Mit dem **Betrieb** des Sondergebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten, wobei durch die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls geringfügige Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand verursacht werden. Das ggf. zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen führt allenfalls zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird gegenüber dem derzeitigen Zustand mit allenfalls geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet. Aufbauend auf den Erkenntnissen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult vom 21.12.2020) wurden entsprechende schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass die Lärmbelastungen auf die zulässigen Werte begrenzt werden. Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt wird damit auch in betriebsbedingter Hinsicht davon ausgegangen, dass gegenüber dem derzeitigen Zustand nur in geringem Umfang Belästigungen durch Emissionen entstehen.

### 3.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so

erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen. In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit den zusätzlich geplanten Gebäuden der übliche Anfall von Verpackungsabfällen, Altpapier, organischen Abfällen und Restmüll zu erwarten, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

### **3.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es wird erwartet, dass zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, sowie im Betrieb der bestehenden und geplanten Einrichtungen nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

### **3.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen**

Mit der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung sind weder durch vorhabensexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten. Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

### **3.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Stadt Pfaffenhofen, sowie der südlich angrenzenden Gemeinde Hettenshausen sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

### **3.5.15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Ohne die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes bliebe dieser in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung (=2. **Bebauungsplanänderung**) weiterhin gültig.

Eine bauliche Entwicklung der Ilmtalklinik wäre **nicht entsprechend der überarbeiteten Zielplanung** möglich, um einen zeitgemäßen Betrieb sicherzustellen, der die medizinischen und hygienischen Anforderungen erfüllt und den wirtschaftlichen Belangen entspricht.

### 3.5.16 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	mittel	mittel	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

### 3.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Punkt 4 vorgenommen.

### 3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Von Seiten des Landkreises Pfaffenhofen, der Stadt Pfaffenhofen, sowie der Ilmtalklinik GmbH Pfaffenhofen wird eine bauliche Entwicklung der Klinik als zwingend erforderlich betrachtet, um den Klinikstandort zu stärken und die medizinische Versorgung der Bevölkerung im Landkreis Pfaffenhofen weiter zu verbessern.

Hierzu wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der 1. Bebauungsplanänderung, sowie der aktuell rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Untersuchungen ist eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die aktuellen Erfordernisse unverzichtbar. Da die baulichen Entwicklungen zwingend im Anschluss an die vorhandenen Klinikgebäude erfolgen müssen, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

### 3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbestände
- Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen **und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft

### 3.9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, sowie das Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird von der Stadt Pfaffenhofen und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Pfaffenhofen im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

### 3.10 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Anpassung der bereits rechtskräftig festgesetzten Bauflächen (z.T. Ausweitung der Bauflächen, z.T. Reduzierung der Bauflächen) zur Folge.

**Ohne die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes wären die zwingend erforderlichen baulichen Entwicklungen im Bereich des bestehenden Klinikareals nicht möglich.**

**Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:**

**In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter**

- **Lebensräume für Tiere und Pflanzen**
- **Biologische Vielfalt**
- **Wasser**
- **Klima/Luft**
- **Mensch und Gesundheit**
- **Landschaftsbild**
- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Für die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.**

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, die Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Punkt 4 vorgenommen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Insgesamt stehen derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Verfügung, da die baulichen Entwicklungen zwingend im Anschluss an die vorhandenen Klinikgebäude erfolgen müssen.

#### 4. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur **rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung****

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung im Folgenden nochmal dargestellt:

Zur Bilanzierung des mit der 2. Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt eine Gegenüberstellung der möglichen bebaubaren Flächen.

Gesamtgröße der Bauflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen:

- Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan: ca. 30.548 m<sup>2</sup>
- Nach der aktuell durchgeführten Bebauungsplanänderung: ca. 31.756 m<sup>2</sup>

Die maximal möglichen Bauflächen nehmen damit um ca. 1.208 m<sup>2</sup> zu.

Wesentliche Bereiche der Änderung der Baugrenzen sind:

- Bereich des bereits bestehenden Verwaltungsbaus der Ilmtalklinik (südöstlicher Bereich): hier erfolgte bereits bis zum Jahr 2000 ein Anbau, ohne dass der Bebauungsplan entsprechend angepasst wurde. Im Zuge der jetzt durchgeführten Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der Festsetzung der Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand (Zunahme der Baufläche um ca. 840 m<sup>2</sup>). Aktuell wird für diesen Bereich daher kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.
- Bereich des bestehenden Betriebshofes (nördlicher Bereich): hier kommen ca. 890 m<sup>2</sup> Bauflächen hinzu, wobei diese vollständig auf einer bereits bestehenden asphaltierten Verkehrsfläche liegen, so dass auch hier kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird.

Die übrigen Vergrößerungen der Baugrenzen werden durch die gleichzeitig durchgeführten Rücknahmen von festgesetzten Baugrenzen kompensiert, so dass insgesamt davon ausgegangen wird, dass mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird.

Auch mit den übrigen Änderungen des Bebauungsplanes werden gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

**Insgesamt ergibt sich mit der 2. Bebauungsplanänderung damit kein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen.**

(Anmerkung: die bestehenden Ausgleichsflächen der 1. Änderungen bleiben unverändert bestehen / vgl. Pkt. 2 Eingriffsermittlung zur 1. Bebauungsplanänderung)

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,



- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur aktuellen 3. Bebauungsplanänderung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Zur Bilanzierung des mit der aktuell vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden sämtliche Eingriffe gewertet, die zusätzlich zur rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung verursacht werden.

Dabei wird die Rücknahme einer bestehenden Baufläche im Süden des Geltungsbereiches gegengerechnet.



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

	Baugrenzen der geplanten 3. Bebauungsplanänderung		neu hinzugekommene Bauflächen
	Baugrenzen der rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung		entfallene Bauflächen

## 5.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen.

Hierbei werden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird. Bereits rechtskräftig festgesetzte, bzw. bestehende Bau- und Verkehrsflächen werden nicht als Eingriff gewertet.

Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten (vgl. Karte zur Eingriffsermittlung im Anschluss):

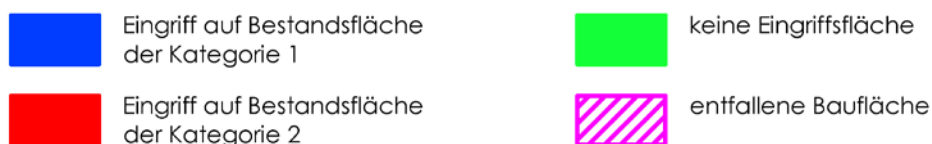
**Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Rasenflächen, intensiv genutzte Wiesenflächen

**Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Flächen mit vorhandenen Gehölzbeständen

(Anmerkung: es wurden nicht nur bestehende Gehölzbestände gewertet, die durch geplante befestigte oder bebaute Flächen direkt betroffen sind, sondern auch Gehölzflächen im unmittelbaren Umgriff der geplanten Gebäude, deren Beseitigung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist).



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



## 5.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

**Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ >0,35: Typ A gemäß Leitfaden.**

## 5.3 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Durch Überlagerung der Bestandsflächen (Kategorie I und II) mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen (Eingriffsschwere Typ A) ergeben sich folgende Flächenansätze unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

Flächen-Nummer	Fläche ohne Eingriff	Eingriff auf Fläche Kategorie I	Eingriff auf Fläche Kategorie II	Gesamtfläche
1	121	0	31	152
2	1.047	340	840	2.227
3	54	2339	214	2607
4	68	872	434	1374
entfallene Baufläche	0	-671	0	-671
Gesamt	1.290	2880	1519	5.689
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>	<b>0</b>	<b>2880</b>	<b>1519</b>	<b>4399</b>

## 5.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens).

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI	2.880	0,3 bis 0,6	0,4	1.152
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AII	1.519	0,8 bis 1,0	0,9	1.367
<b>Gesamtfläche</b>				<b>2.519</b>

**gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt (gerundet) 2.500 m<sup>2</sup>**

### 5.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf der festgesetzten „Privaten Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche zur 3. Bebauungsplanänderung“ nachgewiesen.

**Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: 2.500 m<sup>2</sup>**

Die Festsetzung der erforderlichen Maßnahmen auf dieser Fläche entspricht dabei den Maßnahmen, die auf der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche gelten, die unmittelbar westlich anschließt (gemäß Festsetzungen C.9 und D.8.8).

Folgende Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:  
 Entwicklung einer extensiven, mageren, trockenen/halbtrockenen Wiesenfläche

Pflege: Erste Mahd frühestens ab dem 1. August jeden Jahres, wobei eine Teilfläche von ca. 50% erst bei einer 2. Mahd im Herbst gemäht werden darf; die Brachfläche soll jährlich wechseln

### Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 12.01.2021

### Anlagen

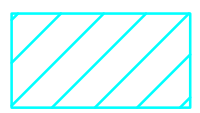
zu Pkt. 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
zur 1. Bebauungsplanänderung:

- Anlage 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Bestandsbewertung
- Anlage 2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffsermittlung
- Anlage 3 : Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Eingriffsschwere

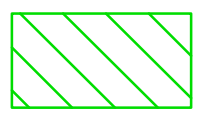




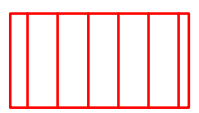
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



KATEGORIE I  
GEBIETE GERINGER  
BEDEUTUNG  
2,05 ha



KATEGORIE II  
GEBIETE MITTLERER  
BEDEUTUNG  
0,75 ha



KATEGORIE III  
GEBIETE HOHER  
BEDEUTUNG  
0,53 ha

ZWISCHENSUMME 3,33 ha

vorhandene Gebäude- und Wegflächen, die in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt werden 0,14 ha

GESAMTFLÄCHE 3,47 ha

### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungsplan Nr. 39  
Kreiskrankenhaus  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

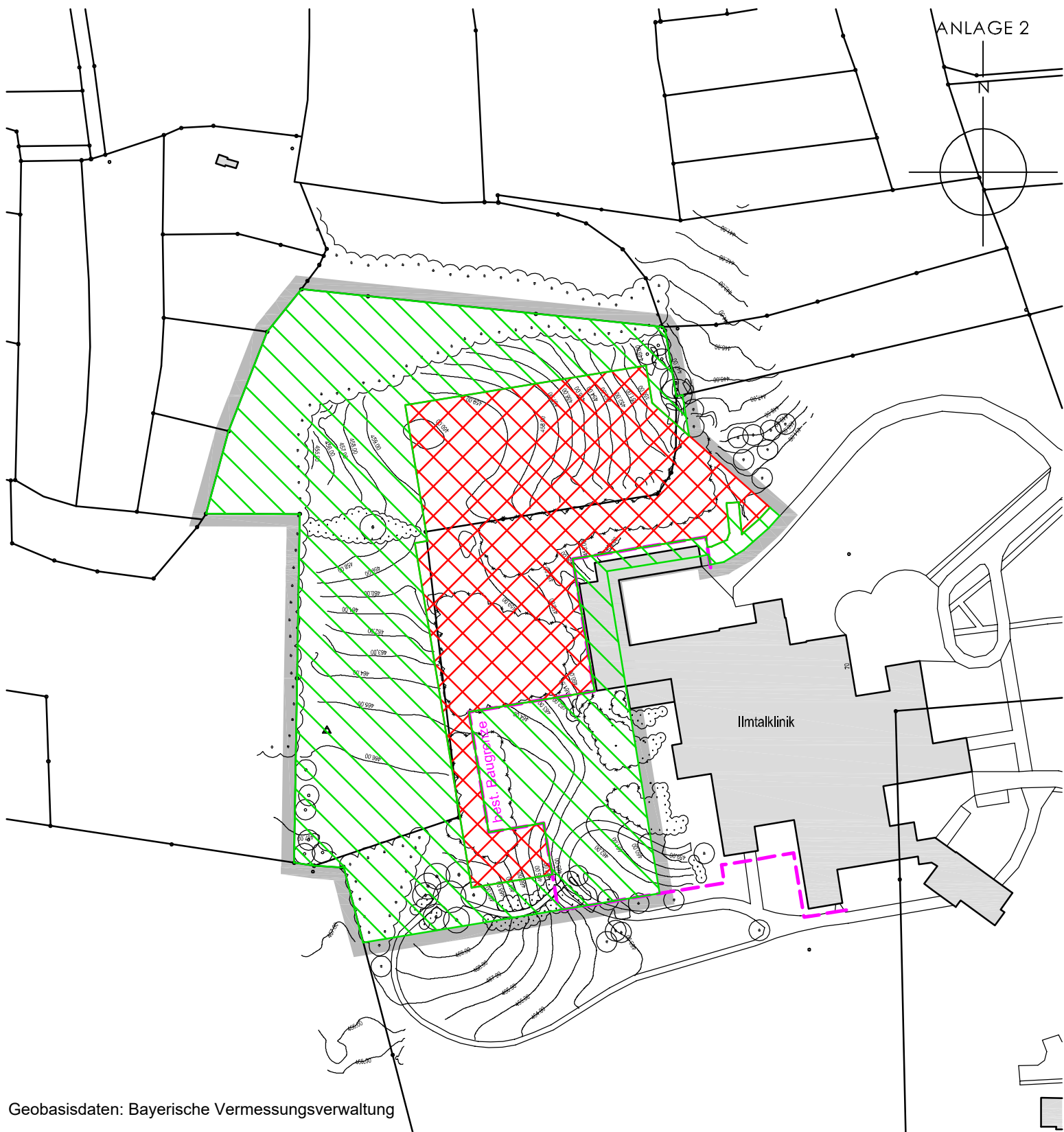
## BESTANDSBEWERTUNG

M 1:2.000

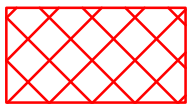
31.03.2009

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER  
EICHENSTRASSE 2 TEL 08441-82480  
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
MAIL NORBERT@EINUEDSHOFER.DE

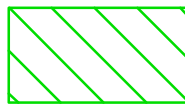




Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



EINGRIFFSSCHWERE TYP B  
NIEDRIGER BIS MITTLERER  
VERSIEGELUNGS-/  
NUTZUNGSGRAD  
(GRZ < 0,35)  
1,18 ha



FLÄCHEN, AUF DENEN KEIN EINGRIFF GEWERTET  
WIRD (FLÄCHEN MIT BEREITS BESTEHENDEM  
BAURECHT, GEPLANTE/ZU ERHALTENDE  
GRÜNFLÄCHEN, BESTEHENDE  
VERKEHRSFLÄCHEN)  
2,29 ha

GESAMTFLÄCHE 3,47 ha

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungsplan Nr. 39  
Kreiskrankenhaus  
Pfaffenhofen a.d. Ilm

## EINGRIFFSERMITTLUNG

M 1:2.000

31.03.2009

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

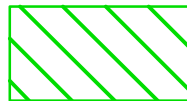
EICHENSTRASSE 2 TEL 08441-82480  
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
MAIL NORBERT@EINOEDSHOFER.DE



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



EINGRIFFSSCHWERE TYP BI  
0,73 ha



EINGRIFFSSCHWERE TYP BII  
0,45 ha

GESAMTFLÄCHE 1,18 ha

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungsplan Nr. 39  
Kreiskrankenhaus  
Pfaffenhofen a.d.Ilm

# EINGRIFFSSCHWERE

M 1:2.000

31.03.2009

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

EICHENSTRASSE 2 TEL 08441-82480  
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470  
MAIL NORBERT@EINOEDSHOFER.DE