

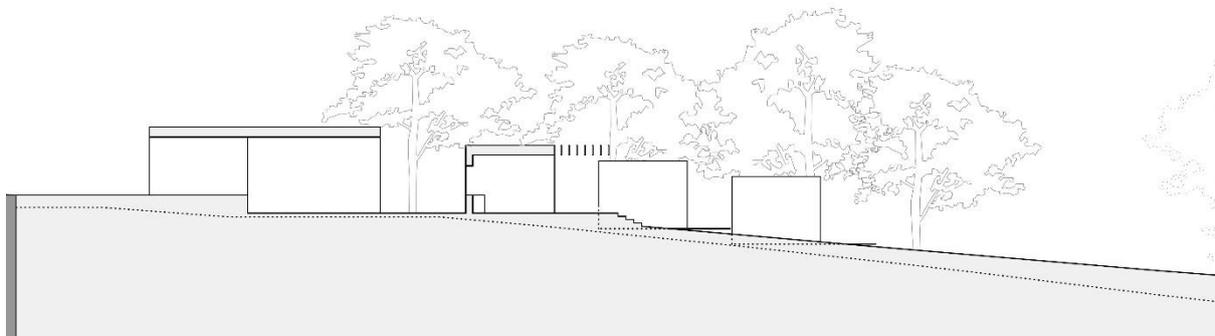
Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Regierungsbezirk Oberbayern



Bebauungsplan Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“

Begründung mit Umweltbericht

VORENTWURF



Fassung vom 30.08.2021

Planverfasser
Bebauungsplan

büro dantele

dipl. ing. architekten stadtplaner partg mbb
weihenstephaner str. 18, 85354 freising
08161 548649, buero@dantele.de

Grünordnung und Umweltbericht

Fisel und König

Landschaftsarchitektur
Oberer Graben 3a, 85354 Freising
08161 4965046, www.fiselundkoenig.de

Pfaffenhofen a.d. Ilm, den

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	3
2	Ziel und Zweck	3
3	Verfahren.....	3
4	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	3
5	Ziele der Raumordnung.....	4
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.01.2021 (LEP)	4
6	Regionalplan Ingolstadt.....	5
7	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
8	Flächennutzungsplan.....	6
9	Immissionsschutz	6
10	Planinhalt.....	7
10.1	Geltungsbereich.....	7
10.2	Art der baulichen Nutzung	7
10.3	Maß der baulichen Nutzung	7
10.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
10.5	Abstandsflächen.....	8
10.6	Verkehrsflächen.....	8
10.7	Dachformen, bauliche Gestaltung.....	9
10.8	Photovoltaik-Nutzung.....	10
10.9	Grünordnung	11
10.10	Einfriedungen	12
10.11	Versickerung	12
10.12	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	12
10.13	Artenschutz	12
10.14	Hinweise.....	13
10.15	Flächenbilanz	13
10.16	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
11	Umweltbericht	14
11.1	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans.....	14
11.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
11.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
11.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.....	21
11.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
11.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung	21
11.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
11.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	22
11.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
11.10	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
11.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot an Wohnraum im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Boden weiterzuentwickeln.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Griesäcker in Gundamsried“ ist die Absicht des Grundstückseigentümers von FlurNr. 479 im Ortsteil Gundamsried, auf einer Fläche von ca. 1000m², eine Wohnanlage mit drei Tiny-Häusern und einem zugehörigen Nebengebäude zu errichten.

2 Ziel und Zweck

Ziel des Bebauungsplans ist es auf dem Gebiet des Planungsumgriffs siedlungsverträglich und im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz neuen Wohnraum zu schaffen, der sich städtebaulich gut an den Bestand angliedert.

Grünordnerische Ziele sind eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung, der Erhalt des wertvollen Baumbestandes und die Berücksichtigung der ortsüblichen, ländlichen Umgebung in der Freiraumgestaltung. Zudem ist der naturschutzfachliche Ausgleich in ökologisch wirksamer und der Eigenart des Standorts entsprechender Weise auf benachbarter Fläche zu verwirklichen.

Die Lage zwischen den beiden Biotopen, dem Hohlweg im Nordosten und dem Waldstück im Südwesten, soll dadurch berücksichtigt werden, dass Eingriffe in den angrenzenden Baumbestand vermieden werden und sich die Bebauung harmonisch in das bestehende Gelände einfügt.

3 Verfahren

Der Stadtrat Pfaffenhofen a.d.Ilm hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ für das Flurstück 479 der Gemarkung Gundamsried im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB mit den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Behörden (TÖB) nach § 4 ff BauGB aufzustellen.

4 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Gundamsried ist der am nördlichsten gelegene Ortsteil der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm und befindet sich ca. 7 km nördlich des Stadtzentrums.

Aus dem Urkataster lassen sich zwei Siedlungsschwerpunkte ableiten, einmal rund um die Pfarrkirche St. Germanus und einmal im Bereich der westlichen Straßhofer Straße. Die beiden Bereiche sind heute zu einer homogenen Ortschaft zusammengewachsen.

Die Struktur des Ortes ist geprägt von alten Hofstellen, die sich entlang der Straßhofer Straße aufreihen. Ergänzt werden sie heute durch einige Einfamilienhäuser vor allem an den Ortsrändern.

Nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein Aussiedlerhof mit Tretmiststall und Wirtschaftsgebäude.

Das Grundstück liegt topografisch über dem Ortskern und fällt in seinem südlichen Teil steil zur Ortsmitte hin ab. Über die gesamte Fläche weist es ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 18 m auf.

Grünordnerisch relevant ist zum einen die bereits erwähnte bewegte Topographie mit der ausgeprägten Südhanglage des Grundstücks. Sie erlaubt einen attraktiven Ausblick auf das Dorf. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich am Ortsrand mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung und benachbarten bewaldeten Kuppen und Hanglagen.

Vor Ort besonders prägend ist der von vier mächtigen Eichen, einem Berg-Ahorn und einer großen Vogel-Kirsche gesäumte Hohlweg östlich der geplanten Bebauung. Die großen Bäume erzeugen gemeinsam mit dem südwestlichen Feldgehölz eine attraktive Raumbildung für die künftige Bebauung.

Die überplante Fläche selbst ist eine eher artenarme Grünlandfläche mit mittlerer Bewirtschaftungsintensität.

5 Ziele der Raumordnung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 01.01.2021 (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013, Stand 01.01.2020 liegt das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d.Ilm im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm im Allgemeinen ländlichen Raum.

Eine Auswahl betroffener Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
 - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.2 Demographischer Wandel
 - 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
 - 1.3 Klimawandel
 - 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.
- 3 Siedlungsstruktur
- 3.1 Flächensparen
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 6 Energieversorgung
- 6.2 Erneuerbare Energien
- 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6 Regionalplan Ingolstadt

Das Stadtgebiet Pfaffenhofen a.d.Ilm mit dem Ortsteil Gundamsried liegt zwischen dem nördlich gelegenen Verdichtungsraum und Oberzentrum Ingolstadt und dem südlich befindlichen Verdichtungsraum mit der Metropole München.

Das Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d.Ilm ist im allgemeinen ländlichen Raum, an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung gelegen.

A I Leitbild

Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird.

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und

7 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die als Mittelzentrum im ländlichen Raum gelegene Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm ist eine im Wachstum befindliche Kreisstadt. Durch ihre Lage zwischen den Regionen München und Ingolstadt unterliegt sie einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung wird bedarfsgerechter Wohnraum (LEP 1.1.1), in Form von kleinen Wohneinheiten im ländlichen Bereich geschaffen, um auch die Ansprüche alleinlebender Menschen zu berücksichtigen (LEP 1.2). Sie trägt somit zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung bei.

Durch die moderate Siedlungserweiterung wird eine Abwanderung verhindert, da durch die Schaffung kleiner Wohneinheiten ein Verbleib im gewohnten ländlichen Umfeld ermöglicht wird, auch wenn eine Reduktion des eigenen Wohnraumbedarfs

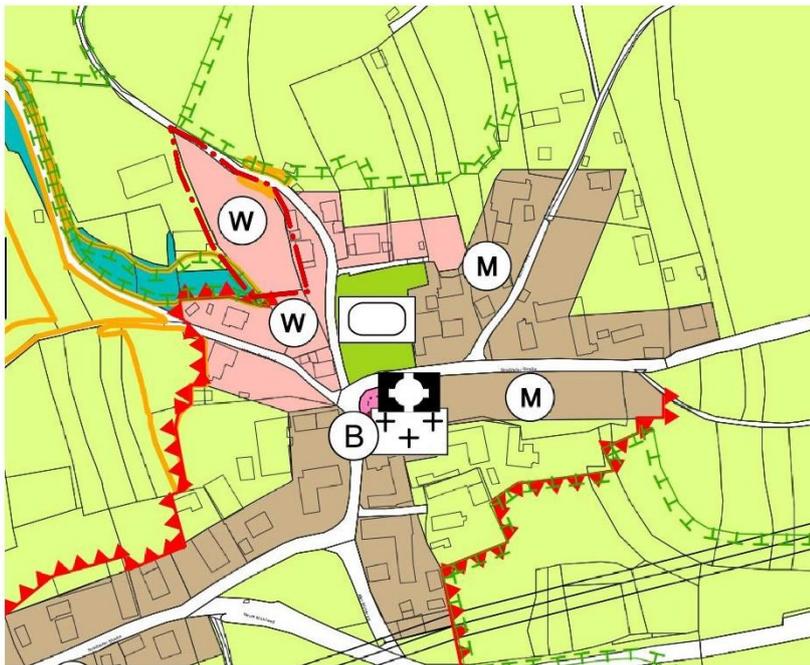
angestrebt wird. (LEP 1.2.1) Die Lage im ländlichen Raum bietet durch die Nähe zur Natur ein attraktives Lebensumfeld (LEP 1.2.2; Regionalplan A I).

Durch die festgesetzte Photovoltaik-Pflicht werden erneuerbare Energien genutzt und Treibhausgase reduziert. (LEP 1.3.1; 6.2.1)

Die geringe Größe der Bauräume und die begrenzte überbaubare Fläche tragen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Durch die direkte Erschließung des „Hofes“ von der bestehenden Ortsstraße aus bedarf es keiner zusätzlichen versiegelten Erschließungsfläche. (LEP 3.1)

Der Zersiedelung wird entgegengewirkt, indem das Planungsgebiet an eine bestehende Siedlungseinheit im Südosten angebunden wird. (LEP 3.3)

8 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Der seit 06.12.2019 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm weist den Planungsumgriff als Wohngebiet aus. Die nach Osten und Süden angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Wohngebiete dargestellt. Im Norden und Westen wird das Flurstück von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, im Südwesten grenzt ein Waldstück an.

9 Immissionsschutz

Der im Nordwesten gelegenen Aussiedlerhof mit Tretmiststall liegt in ausreichender Entfernung, so dass keine Beeinträchtigung für das Planungsgebiet entsteht.

10 Planinhalt

10.1 Geltungsbereich

Der zweigeteilte Umgriff des Bebauungsplangebiets ist am nordwestlichen Ortsrand von Gundamsried in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung gelegen.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 479 liegen zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche. Nördlich des Fallschutzbereiches für den südwestlich angrenzenden Baumbestand (gemeinsam mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festgesetzt) liegt der Teil des Geltungsbereichs, der die geplante Bebauung aufnimmt. Er umfasst eine Fläche von knapp 1.000 m².

Südlich davon, ebenfalls auf dem Flurstück 479 gelegen, befindet sich ein weiterer Teil des Geltungsbereichs, der die Ausgleichsfläche umfasst.

Über die angrenzende Ortsstraße besteht Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

10.2 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich des Planungsgebiets wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Um keine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung zu schaffen, wird dieser Ausschluss vorgenommen.

Es werden zwei Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzt, die sich durch die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden. In WA1 sind drei kleine Wohnhäuser vorgesehen, wohingegen in WA2 keine dauerhafte Wohnnutzung zugelassen ist.

Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA 2 kann ein Nebengebäude errichtet werden, das Parkierung, Fahrradstellplätze, Technik, Müll, sowie einen Gemeinschaftsraum beinhaltet. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht erlaubt.

Da durch die kleinen Wohneinheiten gemeinsame Aktivitäten in den Wohneinheiten und auch Besuche nur sehr begrenzt möglich sind, aber trotzdem ein reges soziales Leben möglich sein soll, kann ein Gemeinschaftsraum errichtet werden, der für die Bewohner der Anlage als Multifunktionsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung von Bauräumen, die je Bauraum maximal zulässige Grundfläche, die maximal erlaubte Zahl von Vollgeschossen, die Höhe der Gebäude und die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauraum, bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind drei Gebäude jeweils mit einer Grundfläche bis 50m² und einer Wandhöhe von fünf Metern fünfzig zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein Baukörper mit 66 m² Grundfläche und fünf Metern Wandhöhe erlaubt. Dieser soll in gleichem Querschnitt um die Fläche der

Nebenanlagen erweitert werden können, um ein homogenes Nebengebäude als geschlossenen Baukörper zu erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig die Nebenanlagen und den Baukörper in WA 2 zu einem Gebäude zusammenzufassen, um die Analogie zu landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu erreichen und um den Hofcharakter zu stärken.

Erlaubt sind in WA 1 Vordächer und Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,85 m über die gesamten Gebäudelänge, auch wenn sie die Baugrenze überschreiten. Sie dürfen aber nicht mehr als 80 % der zulässigen Grundfläche betragen. Dadurch soll eine sommerliche Erweiterung des Wohnraumes in die Natur ermöglicht werden, der die Wohnqualität steigert.

10.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Anknüpfend an die vielen Hofstellen im Ort, gruppieren sich drei Wohneinheiten und ein Nebengebäude um einen gemeinsamen Erschließungshof. Die eingeschossigen Gebäude folgen dem Hangverlauf und werden harmonisch in die Topographie eingebettet. Erschlossen wird das Ensemble direkt von der Ortsstraße aus.

Der Bauraum 4 ragt im Osten zu einem kleinen Teil in den Wurzelbereich der im Westen befindlichen Bäume, die Teil eines Biotops sind. Daher wird festgesetzt, dass die Gründung in diesem Bereich nur mithilfe punktueller Schraubfundamente erfolgen darf, um die Unversehrtheit der Bestandsbäume zu gewährleisten.

10.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO hier keine Anwendung. Überschneidungen der Abstandsflächen gibt es in kleinen Bereichen der Wohnhäuser untereinander sowie zwischen dem nördlichsten Wohnhaus und dem Nebengebäude. Durch weitgehend freie Fassaden nach Südosten und Südwesten sind Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet.

Die Gebäudestellung folgt dem städtebaulichen Erfordernis, in Analogie zu den im Ort vorhandenen Hofstellen, einen als Hof wahrnehmbaren Raum zu schaffen.

10.6 Verkehrsflächen

Stellplätze, Garagen und überdachte Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen bzw. Fahrradstellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Bis auf die offenen Stellplätze im Hof werden alle erforderlichen Nebenanlagen in einem Gebäude zusammengefasst, um ein Stückwerk aus einzelnen kleinen Bauwerken zu verhindern und dem gesamten Ensemble ein städtebaulich ruhiges Erscheinungsbild zu geben. Das Nebengebäude soll sich als schlichter Baukörper gut in die dörfliche Struktur einfügen.

Die nichtüberdachten Stellplätze im Gemeinschaftshof integrieren sich in die Hoffläche mit wasserdurchlässigem Belag, treten dadurch nicht besonders in Erscheinung, werden nicht regelmäßig als Dauerparkmöglichkeit genutzt und stören somit den Hofcharakter nicht.

Die regelmäßig genutzten Stellplätze der Bewohner befinden sich im Nebengebäude in der Garage. Durch die Begrenzung auf drei kleine Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen geringgehalten und die Stellplätze im Hof hauptsächlich zum Be- und Entladen, sowie für Besucher genutzt.

Die Vorgabe, dass befestigte Flächen auf ein Minimum zu begrenzen sind, nimmt sowohl das stadtplanerische Ziel eines ruhigen, dörflich geprägten Hofcharakters auf und trägt gleichzeitig dazu bei, dass die natürlichen Boden- und Grundwasserfunktionen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Für die geplante Bebauung mit den wenigen Wohneinheiten und geringen Wohnflächen wird sich das Verkehrsaufkommen auf ein sehr geringes Niveau von wenigen Fahrbewegungen pro Tag beschränken. Nach derzeitiger Einschätzung erscheint die Schaffung gekiester Zufahrten und Stellplätze sowohl vor den Garagen als auch auf der zentralen Hoffläche ausreichend. Gegebenenfalls sind wassergebundene Decken eine ökologisch und optisch ebenfalls geeignete Alternative. Da weder ein hohes Verkehrsaufkommen anzunehmen ist noch von einem Einsatz wassergefährdender Stoffe auszugehen ist, ist davon auszugehen, dass Zufahrt, Zugänge und Stellplätze keine Versiegelung erfordern.

Die gemeinsame Grenze mit der Ortsstraße bildet die Straßenbegrenzungslinie. Der Gemeinschaftshof und die Zufahrt zum Nebengebäude im Norden grenzen direkt an die Ortsstraße an, so dass es keiner gesonderten Erschließungsstraße bedarf. Der Gemeinschaftshof sichert gleichzeitig die innere Erschließung der Wohnanlage. Dieser Synergieeffekt verhindert zusätzlichen Flächenverbrauch.

10.7 Dachformen, bauliche Gestaltung

Als Dachformen sind Pultdächer (Dachneigung bis 25 Grad bezogen auf die Horizontale) oder Flachdächer festgesetzt. Flachdächer bieten ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung. Sie tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei. Flachdächer können für energetische und ökologische Zwecke aufgewertet werden.

Dächer mit einer Neigung unter 15 Grad (oder: Flachdächer) sind zur Begrünung festgesetzt. Gegenüber nicht begrüntem Dächern bieten begrünte Flächen viele Vorteile:

Sie halten in der Substratschicht sowie durch die Wasseraufnahme der Pflanzen Niederschlagswasser zurück und geben es gepuffert an die Vorflut weiter. Sie leisten damit einen Beitrag zur Verringerung von Hochwässern an Fließgewässern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Das begrünte Dach verringert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser. Nicht zuletzt bietet ein begrüntes Dach Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten erprobte Bauweise, die bei entsprechender Wartung langen Funktionserhalt aufweist. Die Dauerhaftigkeit eines Gründachs ist gegenüber einem konventionellen Flachdach länger, da die Vegetationsschicht die Dachabdichtung von UV-Strahlung und Witterungseinfluss schützt. Durch den

größeren Schichtaufbau sind auch die wärmedämmenden und schalldämmenden Eigenschaften des Dachs besser. Energiekosten für Raumkühlung werden eingespart und es fallen geringere Niederschlagswassergebühren an.

Daher wurde in Abwägung mit den z.T. entgegenstehenden Ansprüchen der traditionellen örtlichen Baukultur und den privaten Interessen nach Gestaltungsfreiheit zur Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen des Natur- und Klimaschutzes dem begrünten Flachdach gegenüber dem traditionellen Satteldach der Vorrang gegeben.

Falls, bedingt durch die Dachneigung, keine Gründächer zum Einsatz kommen, sind die Dacheindeckungen im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich aus Dachsteinen oder -ziegeln in roten Farbtönen herzustellen.

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Panelfassaden (z.B. Faserzementplatten) auszuführen. Als Fassadenfarben sind ausschließlich helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, welche zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

10.8 Photovoltaik-Nutzung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept, welches sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinandersetzt. Das Klimaschutzkonzept zeigt auf, dass bei „Ausschöpfung aller Potentiale [...] bis 2030 100% der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien aus dem Stadtgebiet gedeckt werden“ könnte. Photovoltaik, installiert auf Dächern und Fassaden, hat dabei das größte Potential. Die für das Klimaschutzkonzept ausgearbeiteten Strategien sehen den Ausbau innovativer Techniken zur Produktion von erneuerbaren Energien und ihrer Speicherung vor. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voranzutreiben.

Die Stadt Pfaffenhofen hat sich zudem durch die stadteigene Nachhaltigkeitserklärung in Anlehnung an die UN-Nachhaltigkeitsziele zum Ziel gemacht, dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen. Das siebte Ziel der Erklärung sieht vor, den „Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern“. Um dieses Ziel weiter zu verfolgen, soll auch die

Bauleitplanung einen Beitrag dazu leisten. Dabei erfüllt die Stadt ein wichtiges Ziel aus dem Klimaschutzkonzept: „Die Bauleitplanung ist wirkungsvoll für Klimaschutz und Energieeffizienz einzusetzen.“ So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit, Gebiete in Bebauungsplänen festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Um diesen Vorgaben und selbst gesteckten Zielen im Baugebiet „Griesäcker in Gundamsried“ gerecht zu werden, sollen die Dachflächen teilweise für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Die Nutzung umfasst die passive Nutzung durch Dachflächenfenster und die aktive Nutzung durch Photovoltaik. FÜR das Gesamte Baugebiet wird eine Gesamtfläche von 50 m² für Photovoltaik-Module festgesetzt. Diese können auf dem Dach des Nebengebäudes zusammengefasst werden, da auch die Technik für das gesamte Ensemble in diesem Nebengebäude untergebracht ist und, somit unnötige Leitungsführung vermieden wird.

Grundsätzlich können jedoch alle übrigen Dachflächen von Hauptgebäuden für eine Photovoltaik-Nutzung verwendet werden. Bei Interesse können daher auch die Häuser mit begrüntem Flachdach zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage aufständern.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung sowie zur Dachbegrünung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insb. da die meisten Bauherrn den produzierten Strom selber nutzen bzw. vermarkten können und beim Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm das „Pfaffenhofen Photovoltaik Modell“ (PPV, www.stadtwerke-pfaffenhofen.de/photovoltaik/photovoltaik) existiert. Beim PPV können Private bzgl. Planung, Montage, Anmeldeformalitäten, Inbetriebnahme und Finanzierung der Photovoltaik-Anlage auf das Kommunalunternehmen zurückgreifen.

10.9 Grünordnung

Die Vorgaben der Grünordnung stellen sicher, dass die geplante Bebauung sich angemessen in das landschaftliche und siedlungstypische Umfeld einfügt und nachteilige Auswirkungen für den Naturhaushalt möglichst geringgehalten werden.

Da die geplante Bebauung den Ortsrand darstellt, sollen die dargestellten Baum- und Strauchpflanzungen einen begrüntem Übergang der Siedlung in die umliegende Landschaft schaffen. Die festgesetzten Baumarten und die vorgeschlagenen Straucharten sind heimisch und für den Standort geeignet und nehmen damit die Eigenart des Bestandes auf. Die vorgeschlagenen Eichen ergänzen die mächtigen Bestandseichen am Hohlweg. Die Eberesche ist optisch besonders attraktiv und gleichzeitig ein wertvolles Vogel-nährgehölz.

Die Festsetzungen, dass alle nicht überbauten oder für die Erschließung erforderlichen Bereiche als Vegetationsflächen anzulegen sind und dass die Begrünungsmaßnahmen zeitnah durchzuführen sind, führen zu einer bestmöglichen Minderung der Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Forderung, dass geeignete Baumschutzmaßnahmen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik (hier DIN 18920) durchzuführen sind, soll verhindern, dass die wertvollen benachbarten Großbäume durch die Baumaßnahme Schaden nehmen. Es ist also ein ortsfester Holzschutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten, der während der ganzen Bauzeit erhalten bleibt. Zudem wird festgesetzt, dass die Auswirkungen für die Großbäume minimal sind, indem für den östlichsten Baukörper, der in den äußeren Wurzelbereich eines dieser Bäume ragt, für die Verankerung im Boden lediglich Schraubfundamente zulässig sind.

Neben diesen Vorkehrungen wird darauf hingewiesen, dass die sogenannten „natürlichen Lebensäußerungen“ der Großbäume östlich des Vorhabens, und hier insbesondere Verschattung, Laub- und Fruchtfall und auch vereinzelt der Abwurf kleinerer Zweige zu tolerieren sind und nicht zu Eingriffen in die Gehölze führen dürfen.

Schließlich wird als Ergebnis der Anwendung der Eingriffsregelung eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BayStMLU (ergänzte Fassung, 2003) ist im Umweltbericht in Kapitel 11.10 dargestellt. Hier werden auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

10.10 Einfriedungen

Die zulässigen Materialien für bauliche Einfriedungen entsprechen der örtlichen Bauweise und berücksichtigen die Ortsrandlage des Vorhabens. Der Verzicht auf Betonsockel und die Festlegung einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm erfolgen aus ökologischen Gründen, da damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

10.11 Versickerung

Da die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte Oberbodenschicht aufgrund der Reinigungsleistungen der Bodenorganismen einen Beitrag zum Grundwasserschutz leistet, ist vorrangig die oberflächige Versickerung über Mulden zu planen. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, weil beispielsweise im Untergrund eine bindige Sperrschicht vorhanden ist, ist der Bau von Rigolen oder Sickerschächten zulässig. Hierfür ist gegebenenfalls ein Nachweis über ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erbringen.

10.12 Aufschüttungen, Abgrabungen

Um die Eingriffe in die natürliche Topographie möglichst gering zu halten, hier also den nach Süden deutlichen abfallenden Hang, werden Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen auf funktional notwendige Bereiche beschränkt. Dies gilt insbesondere für die Einbindung von Terrassen, Treppen, Zugängen und Zufahrten an das bestehende Gelände.

10.13 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wird unter Kapitel 11.3 und hier dem Unterpunkt Schutzgut Tiere und Pflanzen, Unterpunkt „Europäischer Artenschutz“ dargestellt, dass die Vorgaben des europäischen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Zudem wird die Aufhängung von mindestens einem Fledermausquartier am Gebäude festgesetzt. Diese Maßnahme trägt der Tatsache Rechnung, dass es durch Bautätigkeiten grundsätzlich zu Flächenverlusten und Beeinträchtigungen von Lebensräumen von Fledermäusen kommt. Die Festsetzung setzt das städtische Ziel um, Lebensräume von Tieren in der Stadt und hier insbesondere von Fledermäusen als geschützter Tiergruppe zu erhalten. Die Nisthilfe ist an einem Gebäude anzubringen, da Quartiere an Gebäuden im Vergleich zu Fledermauskästen an Bäumen erfahrungsgemäß wesentlich länger erhalten bleiben.

10.14 Hinweise

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Bei der Bauausführung ist mit dem Boden sehr sparsam und schonend umzugehen.

10.15 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohnbaufläche	839 m ²	84 %
Begrünte Fläche	160 m ²	16 %
<hr/>		
Fläche Geltungsbereich gesamt	999 m ²	100 %

10.16 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 999 m², von der künftig etwa 350 m² überbaut werden können (Bauräume und Nebenanlagen).

Aktuell ist die Fläche nicht bebaut.

Es ist insgesamt von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Dieser wird durch den kleinen Umgriff des Geltungsbereichs (999 m²), der nicht das ganze Grundstück (4.245 m²) umfasst, weiter relativiert.

Aufgrund der Südorientierung der Gebäude sind die passiven solaren Einträge über die Fensterflächen möglichst groß, so dass der Heizenergiebedarf reduziert wird.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf allen befestigten Flächen wird eine großflächige Bodenversiegelung vermieden.

Die Festsetzung der PV-Pflicht ist im Kampf gegen den Klimawandel hilfreich und leistet einen Beitrag, um den gesamten Strom im Stadtgebiet aus erneuerbaren Energien zu gewinnen.

Der Verzicht auf dunkle Fassadenfarben hilft Wärmeinseln entgegenzuwirken.

Wo möglich, kommen Gründächer zur Ausführung, die den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimieren.

Der Erhalt der schützenswerten Bäume, die im unmittelbaren Anschluss an das Bebauungsplangebiet im Biotopbereich stehen und deren Wurzelbereiche bis in das Planungsgebiet reichen, wird durch die festgesetzten Wurzelschutzmaßnahmen gewährleistet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.190 „Griesäcker in Gundamsried“ ergeben sich Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter (s. Umweltbericht).

11 Umweltbericht

11.1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

11.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze sowie die Gesetzgebung zu Immissionsschutz, Gewässerschutz und Denkmalschutz) beachtet. Spezielle Fachgesetze und Fachplanungen in Form von Landschaftsplänen und Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Stand 2020) sind für das Vorhaben im Hinblick auf Natur und Umwelt vor allem folgende grundsätzlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z) zutreffend:

- „Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen sollen erhalten und entwickelt werden“ LEP 7.1.1 (G).
In der Begründung wird dargestellt, dass dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit ein besonderes Interesse zukommt, da diese die Identifikation des Menschen mit seiner Region bestimmen.
- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen [...] ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden LEP 7.1.5 (G). Begründet wird dieser Grundsatz damit, dass Grünlandbereiche sowohl eine ökologische als auch landschaftsästhetische Bedeutung haben und hier zahlreiche gefährdete Pflanzen- und Tierarten ihren spezifischen Lebensraum finden.
- Unter dem Ziel 3.2 wird der Schutz steiler Hänge und erosionsempfindlicher Böden betont. Um den Gefahren des Bodenabtrags zu begegnen, sind unter anderem Grünland- und Waldnutzung zu fördern.
- Laut **Regionalplan** für die Planungsregion 10 (Ingolstadt), Stand Dezember 2003, gehört das Gebiet zu den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Hinsichtlich Natur und Landschaft werden für das Planungsgebiet folgende Ziele und Grundsätze genannt:
 - Als Leitbild (G 1) wird formuliert, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zum Schutz des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert werden sollen.
 - Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (G 2).

- In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden (G 5.2).
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden (G 6.1).
- Speziell ortsbezogene Ziele zum Kapitel Natur und Landschaft für das Gemeindegebiet sind im Regionalplan nicht genannt.
- Unter dem Kapitel „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ liegt die Gemeinde Gundamsried (Karte 2b) im „Gebiet für Tourismus und Erholung“ Nr. 7“ (Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern). In diesen Gebieten soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden.
- Als Naturschutzfachplanung wurde das **Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen** (BayStMLU 2003) ausgewertet.
- Dieser Fachplanung entsprechend liegt das Gemeindegebiet in der Karte „Ziele und Maßnahmen – Trockenstandorte“ in einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis, nämlich dem „Hügelland zwischen Ehrenberg und Fahlenbach“. Dieses Schwerpunktgebiet ist gleichzeitig Bestandteil des Regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. der Verbundachse mit dem Ziel „Erhaltung und Optimierung einzelner Trockenstandorte und Aufbau eines Verbundsystems durch vorrangige Neuschaffung von Trockenstandorten auf süd- und westexponierten Hängen“.

Hinsichtlich der „Erhaltung der Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Wald- und Gehölzbestände“ formuliert das Programm für die im Ortsgebiet und hier im Besonderen östlich und westlich des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze die „Erhaltung und Pflege aller kleinflächigen, lokal bedeutsamen Hecken, Feld- und Hohlweggehölzbestände [...]“. Des Weiteren wird die „Vergrößerung der Bestände durch Neuanlage möglichst in Anbindung an die bestehenden Gehölze zur Schaffung eines Verbunds mit den wertvolleren Gehölzkomplexen“ vorgeschlagen (Ziele und Maßnahmen – Wälder und Gehölze).

11.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Betroffene Schutzgüter

Die Bestandssituation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und die Auswirkungen der Planung werden nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Für den Menschen sind neben den direkten Wirkungen eines Vorhabens auf das Wohnumfeld (Wohnfunktionen, Freizeit und Erholung) zusätzlich die Aspekte Lärmschutz und Lufthygiene von Bedeutung.

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Sie besitzt keine Funktion als Erholungsgebiet und dient nicht dem zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Auch im Umfeld bestehen keine speziellen Einrichtungen oder Wegeverbindungen mit besonderer Erholungsfunktion.

Das Planungsgebiet ist keinen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen ausgesetzt. Eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich einer möglichen Geruchsbelastung durch einen neu errichteten Rinderstall im Nordwesten des Plangebiets ist jedoch nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung der bisherigen Wiesenfläche mit eingeschossiger Wohnbebauung innerhalb kleiner Baufenster hat keine nachteilige Wirkung auf Wohnen, Erholung oder Freizeit in der Umgebung.

Um zu untersuchen, ob vom bestehenden, genehmigten Rinderstall eine Beeinträchtigung für das künftige Wohngebiet ausgehen kann, wurde mit der zuständigen Abteilung des LRA Pfaffenhofen a.d. Ilm Kontakt aufgenommen. In diesem Zuge hat das Sachgebiet „Immissionsschutztechnik, Energie und Klimaschutz“ eine potenzielle Beeinträchtigung geprüft. Entsprechend der Rückmeldung vom 18.03.2021 ist gemäß den Arbeitspapieren des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bei der für den Rinderstall genehmigten Anzahl von 35 GV-Einheiten ein Abstand von mindestens 54 m zu einem geplanten Wohngebiet erforderlich. Da das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet einen Abstand von 55 m einhält, wird der Mindestabstand entsprechend den genannten Arbeitspapieren eingehalten.

Das Landratsamt weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass gemäß IMS (= Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration) vom 10.06.1996 ein Abstand von 120 m zu genehmigten Tierhaltungen im Westen empfohlen wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Rinderhalter in seinen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Ausweisung des WA in Zukunft eingeschränkt wird.

Zusammenfassend ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet wird derzeit als mäßig extensives, eher artenarmes Grünland bewirtschaftet. Es weist nur einen geringen Kräuteranteil auf und zeigt stellenweise, insbesondere im Hangbereich, Verfilzungen der Grasnarbe. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gehölze oder sonstige Nutzungen, z.B. bauliche Anlagen, vorhanden.

Unmittelbar östlich benachbart und mit den Kronen in den Geltungsbereich reichend stehen auf der westlichen Hangseite des Hohlwegs vier ausladende, ca. 150 Jahre alte Eichen sowie zwei weitere große Bäume in Form eines mächtigen Spitz-Ahorns und einer großen Vogel-Kirsche. Grundsätzlich gehören Eichen zu den für die heimische Insektenfauna wertvollsten Bäumen und sind angesichts einer Lebenserwartung von mehreren hundert Jahren besonders schützenswert. Gemeinsam mit den Großbäumen auf der gegenüberliegenden Hohlwegseite ist dieser Gehölzbestand als Teilfläche 1 des Biotop Nr. 7435-0012 („Hohlwege, Feldgehölze und Böschungen nördlich von Gundamsried“) in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Eine weitere Fläche entsprechend der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung liegt in einer Entfernung von ca. 25 m südwestlich der geplanten Bebauung. Hierbei handelt es sich um ein größeres naturnahes Feldgehölz, das als Teilfläche 2 des bereits erwähnten Biotops Nr. 7435-0012 erfasst ist. Es besteht vorwiegend aus Eichen und Birken und weist eine dichte Strauchschicht auf. Die weiter westlich jenseits dieses Gehölzes liegenden Streuobstbestände sind ebenfalls als Biotopflächen erfasst.

Sämtliche erfassten Biotopflächen unterliegen keinem Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, sind jedoch nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützt.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld sind keine Natura 2000- Gebiet ausgewiesen. Gleiches gilt für Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile.

Insgesamt hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt grundsätzlich zum Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, da bisherige Grünlandflächen für die Gebäude und Terrassen vollständig versiegelt und für Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

Daher stellt der Vorhabenträger einen südlichen Teilbereich des Flurstücks als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Verfügung. Auf dieser bisher ebenfalls eher artenarmen Grünlandfläche wird die Nutzung extensiviert mit dem Zielzustand eines artenreichen, mageren Extensivgrünlands. Die Eingriffsermittlung und sowie Entwicklungsziel, Anlage- und Pflegemaßnahmen sind Kapitel 11.10 dieses Umweltberichts zu entnehmen.

Um die Auswirkungen der Bebauung für den unmittelbar westlich angrenzenden Baumbestand zu minimieren, darf die Gründung für das Gebäude im östlichsten Bauraum (B 4) nur durch einzelnen Schraubfundamente erfolgen und der benachbarte Baumbestand ist während der gesamten Dauer der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen und hier insbesondere einen ortsfesten Baumschutzzaun nach DIN 18 920 zu schützen.

Durch diese Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass der Gehölzbestand keine signifikante Beeinträchtigung erfährt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen hat die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Europäischer Artenschutz

Neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren ist zusätzlich der **europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG** zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig. Entsprechend geschützte Tiergruppen sind im Siedlungsbereich insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien (hier vor allem die Zauneidechse).

Vom Vorhaben sind keine Gehölze betroffen, die für Vögel oder Fledermäuse Lebensräume darstellen können und ebenso keine Gebäude (in deren Ritzen und Spalten gebäudebewohnende Arten vorkommen könnten). Ebenso bietet die für die Überbauung vorgesehene Grünlandfläche aufgrund der Benachbarung von Häusern

und Gehölzen keinen ausreichend großen, ungestörten Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten. Schließlich sind auch nicht die für die Zauneidechse essenziellen Habitatbausteine vorhanden wie offene Bodenstellen mit grabbarem Substrat und Sonnungsplätze z.B. auf Steinen oder Totholz, so dass auch für diese Art kein Vorkommen anzunehmen ist.

Damit kann eine Betroffenheit dieser Tiergruppen ausgeschlossen werden. Gesonderte Vermeidungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Die Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Boden werden wesentlich durch die Geologie beeinflusst. Geologisches Ausgangsmaterial ist die Obere Süßwassermolasse mit Deckschichten aus Lößlehm, auf denen sich bevorzugt Braunerden und Parabraunerden entwickelt haben. Dementsprechend liegt der Geltungsbereich laut der geologischen Karte von Bayern (dDGK25) in der geologischen Einheit pleistozäner Lößlehm, mit schluffigen, tonigen und feinsandigem Ausgangsmaterial. Da im südlichen Bereich des Flurstücks ein kleiner Sandabbau besteht, ist als hier vorherrschende Bodenart von Sand auszugehen.

Die Flächen sind durch die Grünlandbewirtschaftung dauerhaft vegetationsbedeckt und weitgehend ungestört und erfüllen damit sämtliche natürliche Bodenfunktionen, hier beispielsweise als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs und als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt.

Der Fläche des Geltungsbereichs wird entsprechend des Leitfadens als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zugeordnet.

Auswirkungen

Die Verwirklichung der Bebauung führt in den versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Im Bereich der wasserdurchlässigen Befestigungen werden die Lebensraumfunktion und auch die Filterfunktion, die insbesondere durch die belebte Oberbodenschicht erfüllt wird, beeinträchtigt. Mit den zulässigen Grundflächen von jeweils 50 m² pro Gebäude und einer festgesetzten Obergrenze für Nebenanlagen ist jedoch keine großflächige Versiegelung und Befestigung zulässig.

Insgesamt wird den Vorhabenwirkungen eine geringe Erheblichkeit zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Auch für das Schutzgut Wasser ist im Ausgangszustand von einem im Wesentlichen ungestörten natürlichen Grundwasserhaushalt auszugehen. Die Grünlandflächen übernehmen wichtige Funktionen wie Grundwasserneubildung, aber auch Wasserrückhalte- und Filterfunktionen, jedoch in einem etwas geringeren Ausmaß im Vergleich zu Gehölzflächen. Gerade angesichts zunehmender Starkniederschläge sind die Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung von

Niederschlägen und eine dauerhafte Vegetationsbedeckung als Schutz vor Erosion besonders wertvoll.

Angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen ist von einem relativ hohen Grundwasserflurabstand bei gleichzeitig geringer Durchlässigkeit der Deckschichten auszugehen. Daher wird eine geringe Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers gegenüber Stoffeinträgen angenommen.

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Fläche des Geltungsbereichs wird als Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugeordnet.

Auswirkungen

Grundsätzlich verringert die vollständige und teilweise Überbauung von Flächen die Grundwasserneubildung und die Infiltration der Niederschläge an dieser Stelle. Da jedoch das gesamte Umfeld der geplanten Bebauung nicht befestigt und versiegelt ist, sondern weiterhin Vegetationsfläche bleibt, wird das anfallende unbelastete Sickerwasser in den unmittelbar angrenzenden Flächen infiltrieren können und so zu Grundwasserneubildung beitragen. Außerdem ist die vorhabenbedingte Zunahme des Versiegelungsgrads im Verhältnis zum unbebauten Umfeld als geringfügig einzuschätzen. Des Weiteren ist eine den Wasserrückhalt begünstigende Begrünung der Dachflächen vorgesehen.

Daher ist diese Einschränkung nicht als erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung

Grundsätzlich wirken Wiesenflächen insbesondere bei sommerlicher Überhitzung klimatisch puffernd und haben vor allem aufgrund der Verdunstung und höherer Albedo (Rückstrahlvermögen) beispielsweise gegenüber Ackerflächen eine kühlende Wirkung. Gerade auf Grünlandflächen kann kleinräumig Kaltluft mit positiven Effekten auf das Umfeld entstehen.

Aufgrund ihrer Lage im locker bebauten, dörflichen Umfeld und der Nähe des Ortsrandes hat die Grünlandfläche des Geltungsbereichs jedoch keine klimatisch hervorzuhebende Funktion. Sie liegt auch nicht in einer großräumig oder kleinräumig wirksamen Luftleitbahn oder in Benachbarung zu thermisch belasteten Flächen.

Daher wird ihr im Ausgangszustand eine geringe klimatische Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Die Verwirklichung der Planung führt zwar zu einer Zunahme der Versiegelung und Überbauung, diese ist im klimatischen Kontext jedoch als geringfügig einzustufen.

Die Bebauung führt weder zu einer Abriegelung wichtiger Luftleitbahnen noch wird eine thermische Belastungszone geschaffen.

Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Planungsgebiets wird wesentlich geprägt einerseits von der bewegten Topographie mit dem nach Süden geneigte Hang des Geltungsbereichs und andererseits von der ländlichen, von großen Bäumen, älteren

landwirtschaftlichen Gebäuden und Waldflächen geprägten Umgebung. Die umgebenden Nutzungen zeugen überwiegend von einer naturnahen Bewirtschaftung mit blütenreichen Säumen entlang von baumbegleiteten Wegen, extensiv genutzten Kleinflächen, landschaftlich angemessenen Gebäudekubaturen, kleineren landwirtschaftlichen Nebengebäuden und eher schmalen, an die Landschaft angepassten Erschließungsstraßen.

Damit besitzt es grundsätzlich eine hohe Eigenart und Vielfalt und zeigt ein attraktives visuelles Erscheinungsbild. Der Blick vom für die Bebauung vorgesehenen Oberhang auf die Ortsmitte mit dem Turm der Pfarrkirche St. Germanus stellt für die künftige Bewohnerschaft eine attraktive Blickbeziehung her.

Lediglich die relativ neue Lagerhalle und der im Rohbau befindliche Rinderstall auf der Kuppe nordwestlich des Geltungsbereichs wirken gegenüber den bisherigen Hofstellen untypisch groß, was dadurch verstärkt wird, dass sie außerhalb des bisherigen Siedlungsbereichs auf einer Kuppe errichtet wurden und zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei landschaftliche Einbindung über Obstbaum- oder sonstige Gehölzpflanzungen und Begrünungen erfahren.

Insgesamt besitzt das Landschaftsbild mit seinen natürlichen Kuppen und seinen überwiegend gut eingebundenen Siedlungsstrukturen eine hohe Bedeutung.

Auswirkungen

Die künftige Bebauung wird sich aufgrund der kleinen Baukörper und einer Wandhöhe bis zu 5,50 m sowie der Einbindung durch die benachbarten Großbäume und die geplanten Gehölzpflanzungen gut in die landschaftliche und dörfliche Umgebung einfügen. Die zulässigen Materialien für die Dachbedeckung und Fassaden tragen zusätzlich dazu bei, dass die Gebäude im Ortsbild nicht unangemessen auffallen.

Daher sind die Vorhabenswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine eingetragenen Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Die ca. 140 m Richtung Süden entfernte Pfarrkirche St. Germanus ist als Baudenkmal eingetragen (verputzter Steilsatteldachbau mit östlichem Chorturm, älteste Gebäudeteile um 1200). Zudem ist im Bereich der Kirche ein Bodendenkmal eingetragen auf Basis mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde.

Auswirkungen

Das bekannte Bau- bzw. Bodendenkmal der Kirche St. Germanus liegt deutlich außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens, eine Beeinträchtigung kann daher sicher ausgeschlossen werden. Die geplante Bebauung führt aufgrund ihrer geringen Höhe auch zu keiner Einschränkung möglicher Sichtbeziehungen.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen

Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

11.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Deren Untersuchung wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt.

Durch das Vorhaben entstehen keine erkennbaren zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellten Projektwirkungen.

11.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde die derzeitige Grünlandnutzung weitergeführt werden. Der Versiegelungsgrad bliebe etwas geringer. Es würden keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen südlich des Vorhabenbereichs ausgeführt werden.

11.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der Umsetzung der Planung

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen bestehender wertvoller Bäume und Baumgruppen,
- Dachbegrünung und Verzicht auf Unterkellerung,
- Die Pflanzung zusätzlicher Bäume und Sträucher als Eingrünungsmaßnahme,
- Eine Beschränkung der Versiegelung und Befestigung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Im südlichen Änderungsbereich werden Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung ausgeführt. Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche, die geplanten Maßnahmen und die vorgesehene Pflege sind im Kapitel 11.10 dargestellt.

11.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden in umfangreicher Weise bauliche Alternativen für die geplante Wohnbebauung untersucht und mit den Behörden der Stadt Pfaffenhofen und des Landratsamts abgestimmt. Diese umfassten andere Gebäudeanordnungen und verschiedene Erschließungsmöglichkeiten. Sämtliche Varianten hätten mehr Fläche beansprucht und damit stärkere Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zur Folge gehabt.

Die Abgrenzung der gewählten Baugebiete mit den festgesetzten Baugrenzen wurde im Rahmen des Planungsprozesses so optimiert, dass keine Eingriffe in den vorhandenen, biotopkartierten Baumbestand erforderlich werden, dass keine Flächen in Anspruch genommen werden, die im Fallschutzbereich der westlichen Waldfläche liegen und dass der Erschließungsaufwand und die visuellen Eingriffswirkungen minimiert sind.

Daher sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, die einer weiteren Untersuchung bedürfen, da von ihnen geringere Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten wären.

11.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsermittlung angewandt.

Als ein formloses Scoping wurden zu Beginn des Bauleitplanverfahrens mit den relevanten Fachbehörden entweder Abstimmungstermine vereinbart (Naturschutz) oder es wurde Kontakt per Telefon oder Email aufgenommen, um relevante Aspekte der verschiedenen Belange abzufragen (Immissionsschutz).

Technische Schwierigkeiten traten während des Planungsprozesses nicht auf. Da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen klar umrissen sind und auch die Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahme weitgehend vorhersehbar ist, verbleiben nach derzeitigem Wissensstand keine Prognoseunsicherheiten.

11.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das sogenannte Monitoring stellt eine im Rahmen der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs eingeführte Verpflichtung dar. Die Überwachung betrifft allerdings nur erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen. Daher ist ein Monitoring für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

11.10 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (BayStMLU 2003, ergänzte Fassung) herangezogen. Das hier dargestellte Regelverfahren erfolgt in vier Arbeitsschritten.

Als Bezugsfläche für die Eingriffsermittlung wurde der nördliche Geltungsbereich mit den Baufeldern und den zugehörigen Freiflächen herangezogen:

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Betroffener Lebensraumtyp: Grünland mäßig artenreich, mäßig extensiv bewirtschaftet

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Mensch	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	hoch

Die Gesamtbewertung richtet sich nach den vorherrschenden Bewertungen und ergibt insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II entsprechend dem Leitfaden)

Schritt 2: Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Vom Eingriff betroffene Bereiche sind die Flächen für die geplanten Gebäude und die dazugehörigen Erschließungs- und Freiflächen. Diese umfassen eine Größe von knapp 1.000 m².

Aufgrund der geplanten Bebauung mit einer ermittelten GRZ von 0,33 wird von einem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) ausgegangen. Für Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schritt 1) und dem Eingriffstyp B ergibt sich gemäß dem Leitfaden eine Spanne des anzuwendenden Kompensationsfaktors von 0,5 bis 0,8.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Wahl des konkreten Ausgleichsfaktors wird entscheidend beeinflusst durch die Art und das Ausmaß geplanter Vermeidungsmaßnahmen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Anpassung der Planung, um schutzwürdige Bäume und Baumgruppen zu erhalten,
- Dachbegrünung auf 70 % der geeigneten Dachflächen,
- bestmögliche Minimierung der versiegelten und befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen,
- Verzicht auf Unterkellerung,
- Einsatz von Schraubfundamenten in sensiblen Bereichen anstelle flächiger Betonfundamente,
- Anpassung der Lage und Situierung der Baukörper an die Topographie, dadurch Minimierung der Geländemodellierung,
- landschaftliche Einbindung der Bebauung mit Bäumen und Sträuchern,
- Angesichts der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,6 angesetzt. Somit ergibt sich folgendes Ausgleichserfordernis:

Beschreibung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Errichtung von Gebäuden und deren Erschließung	1.000 m ²	0,6	600 m ²

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Zur Deckung des Ausgleichsflächenbedarfs stellt der Vorhabenträger im südlichen Geltungsbereich (ebenfalls Flur-Nr. 479, Gemarkung Gundamsried) eine Fläche von 600 m² zur Verfügung.

In Abstimmung mit der UNB am LRA Pfaffenhofen (Ortbegehung am 30.06.2021) werden hier folgende Ziele (im Einklang mit Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms) umgesetzt:

Entwicklungsziel ist die Etablierung eines artenreichen, mageren, zweischürigen, kräuterreichen Extensivgrünlands mit Zielarten wie Aufrechter Trespe (*Bromus erectus*), Fieder-Zwenke (*Brachypodium pinnatum*), Schaf-Schwengel (*Festuca ovina* agg.) und lichtliebenden Kräutern wie Kleines Mädesüß (*Filipendula vulgaris*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*), Wiesen-Wachtelweizen (*Melampyrum pratense*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*).

Derartige Flächen begünstigen besonders wärmeliebende Arten der Tiergruppen Wildbienen, Heuschrecken und Tagfalter.

Zur Anlage des Grünlandes, also in der Etablierungsphase, ist ein Nährstoffentzug anzustreben, zum Beispiel über eine Mähweide. Ein geeignetes Pflegekonzept könnte für die ersten Jahre (je nach Entwicklung auch dauerhaft) eine Vorweide im Frühjahr sein, dann eine Vegetationsruhe und dann ein bis zwei Mahddurchgänge im Spätsommer / Frühherbst. Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Die Mähgänge und evtl. auch Beweidungsdurchgänge sollen abschnittsweise erfolgen.

Die dauerhafte Pflege entscheidet wesentlich über die naturschutzfachliche Qualität der Fläche. Ideal ist eine extensive Beweidung in Abhängigkeit vom Futteraufwuchs, hier ist eine selektive Nachmahd von Problemkräutern selbstverständlich möglich, alternativ eignet sich eine zweimalige Mahd (Mahdzeitpunkte ab 15.06. und 01.09.). Gehölzaufwuchs und Verfilzungen sind zu vermeiden.

Die Sicherung der naturschutzfachlichen Zielsetzung auf der Fläche erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Empfehlung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert ist die Einbeziehung des südlichen Gebüschbereichs an der Hangkante zur südlichen Sandgrube. Hier wäre im Hinblick auf Zielarten wie Zauneidechse und evtl. Schlingnatter ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen wünschenswert. Der Gehölzschnitt kann als zusätzliche Strukturanreicherung randlich belassen werden.

Zur Strukturanreicherung insbesondere für Wildbienen können vor allem im südlichen, steileren Bereich kleine offene Bodenstellen geschaffen werden.

11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 „Griesäcker in Gundamsried“ ist die geplante Errichtung einer Wohnanlage mit drei Tiny-Häusern und einem zugehörigen Nebengebäude im Ortsteil Gundamsried auf einer Richtung Süden geneigten Hangfläche am nördlichen Ortsrand. Damit will die Stadt Pfaffenhofen das Angebot von Wohnraum mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erweitern.

Gleichzeitig wird im südlichen Geltungsbereich die zugehörige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter hinsichtlich ihres Ausgangszustandes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Wirkungen auf die Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung einer bisherig mäßig intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche. Die unmittelbar östlich benachbarten Großbäume als Bestandteil eines biotopkartierten Hohlwegs bleiben unbeeinträchtigt.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird dem dargestellten Gebiet für sämtliche natürlichen Schutzgüter bis auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild eine mittlere Ausgangsbedeutung beigemessen.

Für das Schutzgut Klima/Luft hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung, da die umgebende Lage im locker bebauten, dörflichen Umfeld keine klimatische Empfindlichkeit mit sich bringt und die Fläche nicht innerhalb einer klimatisch bedeutsamen Luftleitbahn liegt.

Dem Schutzgut Landschaftsbild wird eine hohe Empfindlichkeit und damit hohe Bedeutung zugeordnet, da die natürliche Topographie und das Erscheinungsbild der umgebenden Siedlung und Landschaft zu einer hohen Vielfalt und landschaftlichen Eigenart bei gleichzeitig geringen Störungen führen.

Die Bebauung ist in Form von vier kleinen eingeschossigen Gebäuden (drei Wohngebäude, ein Nebengebäude) im oberen Bereich des Hanges vorgesehen. Als naturschutzfachlicher Ausgleich wird eine Teilfläche des Grundstücks im mittleren/unteren Hangbereich extensiviert und zu einem blüten- und artenreichen mageren Grünland entwickelt.

Aufgrund des relativ kleinflächigen Eingriffs, der vorgesehenen landschaftlich angepassten Bauweise, der geplanten Schutz- und Begrünungsmaßnahmen und der festgesetzten Ausgleichsfläche ist der Eingriff für die natürlichen Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild nur gering. Des Weiteren bestehen keine Kultur- und Sachgüter im Einflussbereich des Vorhabens, so dass auch für dieses Schutzgut keine Vorhabenswirkung entsteht. Da die möglichen Erweiterungsflächen keine Relevanz als Erholungsflächen haben, ist das Vorhaben auch für das Schutzgut Mensch unerheblich.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von 600 m², der auf den dargestellten Ausgleichsflächen im südlichen Geltungsbereich erbracht werden kann. Entwicklungsziel auf diesen Flächen ist ein artenreiches, mageres Extensivgrünland, das insbesondere

Lebensräume und Nahrungshabitate für Wildbienen, Schmetterlinge und Heuschrecken bieten soll.

Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen und allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.