

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

6. ÄNDERUNG „SULZBACH III“

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Stadtbauamt
Hauptplatz 18
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

PLANUNG:

K o m P l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 29.07.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 22-1434_FNPLP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes 5
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange 6
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung..... 6
1.3.1	Fachgesetze..... 6
1.3.2	Fachpläne..... 6
1.3.2.1	Landesentwicklungsprogramm 7
1.3.2.2	Regionalplan..... 9
1.3.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm..... 9
1.3.2.4	Biotopkartierung..... 9
1.3.2.5	Artenschutzkartierung 9
1.3.2.6	Schutzgebiete 9
1.3.2.7	Sonstige Planungsvorgaben 9
2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... 10
2.1	Angaben zum Untersuchungsrahmen 10
2.2	Wirkfaktoren 11
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
2.3.1	Schutzgut Mensch 12
2.3.1.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 12
2.3.1.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 12
2.3.1.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 12
2.3.3	Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna 13
2.3.3.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 13
2.3.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 13
2.3.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 13
2.3.5	Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora 14
2.3.5.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 14
2.3.5.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 14
2.3.5.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 14
2.3.7	Schutzgut Boden/ Fläche 15
2.3.7.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 15
2.3.7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 15
2.3.7.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 15
2.3.8	Schutzgut Wasser..... 16
2.3.8.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 16
2.3.8.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 16
2.3.8.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 16
2.3.9	Schutzgut Klima und Luft..... 17
2.3.9.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 17
2.3.9.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 17
2.3.9.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 17
2.3.10	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung 18
2.3.10.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 18
2.3.10.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 18
2.3.10.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 18
2.3.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 19
2.3.11.1	Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen 19
2.3.11.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen..... 19
2.3.11.3	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 19
2.4	Wechselwirkungen..... 19
2.5	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 19
2.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe 19
2.8	Nutzung regenerativer Energien 20
2.9	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 20
2.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich..... 20
2.10.1	Vermeidungsmaßnahmen 20
2.10.2	Kompensationsmaßnahmen..... 20
2.11	Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung..... 20
3	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG 21

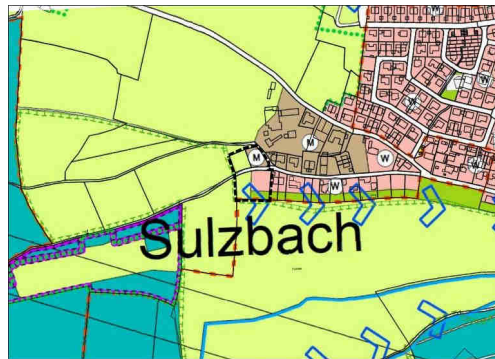
	SEITE
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG.....22
4.1	Zusätzliche Angaben 22
4.1.1	Methodik22
4.1.2	Angaben zu technischen Verfahren.....22
4.1.3	Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse.....22
4.2	Monitoring 22
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung 23
5	VERWENDETE UNTERLAGEN.....24

1 VORBEMERKUNG

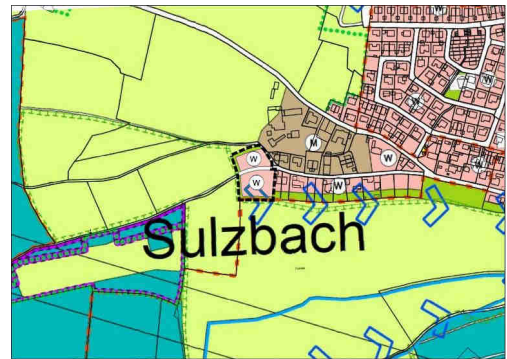
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm weist den Planungsbereich im westlichen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich aus. Im östlichen Bereich ist nördlich des Flurweges eine Mischfläche, südlich davon eine Wohnbaufläche und wiederum unterhalb davon, zum Außenbereich hin, eine Grünfläche dargestellt. Weitere Planaussagen sind, das Planungsgebiet betreffend, nicht zu entnehmen. Die Grünfläche wird um den Änderungsbereich fortgeführt und auf der Ebene des Bebauungsplanes als Heckenpflanzung und Beitrag zur Ortsrandeingrünung zur Umsetzung festgesetzt.

Im Zuge der 6. Änderung wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Parallelverfahren an die aktuelle Situation angepasst. Die Ausweisung erfolgt als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, die nun Inhalt der vorliegenden Umweltprüfung ist.



Ausschnitt FNP/ LP – Bestand



Ausschnitt FNP/ LP – 6. Änderung

Quelle: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm; verändert KomPlan; die Darstellungen sind nicht maßstäblich.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

1.3.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.3.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Landshut, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Auf die Ziffern *1.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm*, *1.3.2.2 Regionalplan*, *1.3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm*, *1.3.2.4 Biotopkartierung*, *1.3.2.5 Artenschutzkartierung* wie auch *1.3.2.6 Landschaftsentwicklungskonzept* sowie *1.3.2.7 Sonstige Planungsvorgaben* wird diesbezüglich verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie z. B. FFH-, SPA-Gebiete, etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

1.3.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das LEP mit Stand vom 01.06.2023 ordnet die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nach der Gebietskategorie dem Allgemeinen ländlichen Raum zu. Durch das LEP wird sie als Mittelzentrum festgelegt.

Der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei diesen Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich. Die Grundsätze der Raumplanung sollten Beachtung finden. Jedoch kann von ihnen im Einzelfall begründbar abgewichen werden.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

1.3.1

Klimaschutz

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

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

In der vorliegenden Planung wird die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht.

1.3.2

Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat sich schon früh mit der Thematik auseinandergesetzt und eine Begrünungssatzung erlassen, in der u. a. auch Maßnahmen bestimmt werden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Für das geplante Wohngebiet werden auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend weitere Festsetzungen getroffen.

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. In der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, welche diese Grundsätze der Raumplanung berücksichtigen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung beruht auf konkreten Bauanfragen der Grundstückseigentümer. Es sind keine ausreichenden innerörtlichen Potentiale für Wohnbauflächen entsprechend der Anfragen in der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Siedlungsentwicklung findet an der Stelle ihren Abschluss und kann im Hinblick auf das Kriterium einer bandartigen Siedlungsentwicklung noch als vertretbar angesehen werden.

Es handelt sich um einen angebotenen Standort, da sich im Osten, im direkten Anschluss, weitere Siedlungsflächen anschließen.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Böden mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 39 – oberhalb des Flurweges – und 57 unterhalb von diesem. Die Zahlen liegen somit im nördlichen Planungsbereich unter dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (50), während sie sich im südlichen Planungsbereich leicht darüber befinden. Es handelt sich im Planungsbereich damit um Böden mittlerer Bonität. Dies bedeutet eine Inanspruchnahme durchschnittlicher Böden im Hinblick auf ihre natürliche Ertragsfähigkeit. Die Stadt sieht es daher am Standort als vertretbar an den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht zu entsprechen und dafür den Bauabsichten der Grundstückseigentümer entgegenzukommen.

7.1.1 **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist sich der sensiblen Lage am Ortseingang von Sulzbach und dem Übergang in die freie Landschaft bewusst. Der konkrete Umgang mit dem landesplanerischen Grundsatz erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Die Ortsentwicklung findet an dieser Stelle damit ihren Abschluss.

1.3.2.2 Regionalplan

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm befindet sich in der Region 10 – Ingolstadt. Nachstehende Grundsätze und Ziele der Regionalplanung sind im Kontext mit dem Planungsvorhaben zu beachten.

3.1 **Flächensparen**

3.1.1 *(G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*

Für die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat der Belang Flächensparen eine hohe Bedeutung und hat dies durch eine Begrünungssatzung bereits zum Ausdruck gebracht. Das geplante Wohngebiet schließt an ein Bestehendes an. Zusätzlich werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, welche dem landesplanerischen Grundsatz Rechnung tragen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

3.2.1 *(Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm möchte mit der vorliegenden Planung dem Bauwunsch der jeweiligen Grundstückeigentümer entsprechen.

3.4 **Siedlungsentwicklung**

3.4.4 *(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

Die Siedlungsentwicklung bildet hier den abschließenden Ortsrand. Daher wird im Zuge der Bauleitplanung auf eine entsprechende Eingrünung geachtet.

1.3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden im Bereich des Planungsgebietes keine weiteren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Trockenstandorten, Feuchtgebieten und Gewässern getroffen.

1.3.2.4 Biotopkartierung

Gemäß der Biotopkartierung Flachland (www.lfu.bayern.de) werden vom Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope berührt.

1.3.2.5 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

1.3.2.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

1.3.2.7 Sonstige Planungsvorgaben

Es sind keine weiteren Planungsvorgaben zu beachten.

2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1 Angaben zum Untersuchungsrahmen

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termins fand im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens nicht statt.

Es wird an dieser Stelle allerdings ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Verfahrensbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bis dato gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die weiteren Betrachtungen einbezogen worden wären.

Integratives Betrachtungsfeld

Die Bestandsaufnahme erfolgte im März 2024 durch eine Auswertung der vorhandenen Grundlagen und einer Geländebegehung. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ siehe Ziffer 2.3.1
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+ siehe Ziffer 2.3.2 und 2.3.3
	Boden/ Fläche	+ siehe Ziffer 2.3.4
	Wasser	+ siehe Ziffer 2.3.5
	Klima und Luft	+ siehe Ziffer 2.3.6
	Landschaftsbild/ Erholungseignung	+ siehe Ziffer 2.3.7
	Kultur- und Sachgüter	+ siehe Ziffer 2.3.8
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	- nicht relevant
	Vogelschutzgebieten	- nicht relevant
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		+ siehe Punkt 2.5
Eingesetzte Techniken und Stoffe		+ siehe Punkt 2.6
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.7
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.8
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 1.1
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffern 1.3.2.1 bis 1.3.2.7

2.2 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter **baubedingten** Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter **nutzungsbedingten** Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der, voraussichtlich durch die Änderung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dienen dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Fortschreibung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Änderung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 6 definiert mit seinen planerischen Festsetzungen die Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen, nachfolgend dargestellte Wirkungen zur Folge haben und nach folgenden sechs Kriterien bewertet und differenziert werden:

- ++ positiv,
- + bedingt positiv,
- + - neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- o nicht gegeben.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

2.3.1.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Wohnfunktion und Wohnumfeld

Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld stellen die angrenzenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Sulzbach dar.

Gesundheit und Wohlbefinden (Lärm, Erschütterungen, Gerüche)

Auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist je nach Jahreszeit und Bewirtschaftung mit Emissionen auf Grund von Staub, Fahrzeugabgasen, Spritz- und Düngemitteln sowie Erschütterungen zu rechnen. Zudem befindet sich in der Nähe eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Schweinehaltung. Auch hier ist, in Abhängigkeit von der Windrichtung und Wetterlage, mit Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch zu rechnen.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, ebenso das umgebende Offenland im Nahbereich. Ca. 350 m weiter westlich begrenzt Wald, der nach der Waldfunktionskartierung zudem als Erholungswald deklariert ist, das Offenland. Durch den das Planungsgebiet schneidenden Flurweg ist das Gebiet für Erholungssuchende erlebbar. Die sanften Hügel machen die Landschaft zusätzlich reizvoll.

2.3.1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Anlage standortgerechter Gehölzstrukturen zur Randeingrünung und Förderung des Landschaftsbildes,
- Überwachung der Emissionen im laufenden Betrieb,
- Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen des Brandschutzes (siehe Ziffer 9 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 6) zu beachten.

2.3.1.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
erhöhte Lärm- und Staubentwicklungen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen, den Abtransport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen	baubedingt	-
Bereitstellung von Wohnbedarfsflächen	anlagebedingt	+
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagebedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch **positiv**

2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume – Fauna

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

2.3.3.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Planungsbereich stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Flur dar. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Mit Ausnahme der Hecke im Nordosten befinden sich innerhalb keine Strukturen, die für Kleinsäugetiere, Vögel und Insekten von Bedeutung sind.

Bei der Begehung wurden ebenfalls weder Zufallsfunde gemacht, noch sind auf den intensiv genutzten Flächen Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Tierarten zu erwarten.

2.3.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortheimischer Gehölzarten (Bienen-, Insekten- und Vogelnährgehölze);
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen (Insektenfreundliche Beleuchtung; Vogelschutzglas).

2.3.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Gerüche und zusätzliche Lichtquellen	baubedingt anlagenbedingt	-
Verlust und Zerschneidung vorhandener Lebensräume und Nahrungsbiotope (landwirtschaftliche Nutzflächen)	anlagenbedingt	- -
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen sowie Artenschutzmaßnahmen für Insekten und Vögel	anlagenbedingt	+ +

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Tier **bedingt negativ**

2.3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume – Flora

2.3.5.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Auch im näheren Umfeld sind keine vorhanden.

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt sich strukturarm dar. Aufgrund des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln liegen keine ausgeprägten Lebensraumfunktionen sowie nur ein geringes Entwicklungspotential hinsichtlich gefährdeter Pflanzenarten vor. Im Betrachtungsraum sind bisher weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten bekannt oder im Zuge der Bestandsaufnahme als Zufallsfunde entdeckt worden.

2.3.5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung standortheimischen Pflanzenmaterials;
- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung;
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Nebenanlagen.

2.3.5.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Zerstörung der Vegetationsdecke in Teilbereichen durch dauerhafte Versiegelung im Bereich der Bebauung und Erschließung	anlagenbedingt	-
Neuschaffung von Lebensräumen durch umfangreiche Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze **neutral**

2.3.7 Schutzgut Boden/ Fläche

2.3.7.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Geologie/ Relief

Als geologische Einheit ist eine „Nördliche Vollsotter-Abfolge (unterer Teil), Sand“ gemäß Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 festzustellen. Das Gestein umfasst „Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer führend.“

Das Gelände weist eine nach Südosten abfallende Hanglage auf, die unterhalb des Flurweges etwas stärker auftritt, als oberhalb davon. Die Höhenlage reicht von ca. 461 m ü. NHN bis 474 m ü. NHN.

Boden

Gemäß der Bodenschätzung weist die nördliche Hälfte des Planungsgebietes eine Acker-/Grünlandzahl von 39 auf. Ausgebildet ist hier ein stark lehmiger Sandboden (SL). Nach Süden ist eine Acker-/Grünlandzahl von 57 verzeichnet. Als Bodenart ist Sandiger Lehm anzutreffen. Es handelt sich um Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit.

Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich sind der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nicht bekannt.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtentwicklung beträgt 5.375 m². Zusätzlich sind Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 5.540 Wertpunkten bereitzustellen.

2.3.7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß;
- Überwiegend Bebauung mit Doppelhäusern;
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Bodenbewegungen (Ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) nach Maßgabe der baulichen Möglichkeiten;
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten.

2.3.7.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Bodenbewegungen und -umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung	baubedingt anlagenbedingt	--
Veränderung der Untergrundverhältnisse	baubedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	--
Verringerung von Erosion auf den Ackerflächen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche **negativ**

2.3.8 Schutzgut Wasser

2.3.8.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die 6. Änderung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent oder periodisch wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Es befinden sich auch keine Überschwemmungsbereiche, wassersensiblen Bereiche oder Wasserschutzgebiete im Planungsbereich.

Auf Grund des in Ziffer 2.3.7.1 beschriebenen Reliefs ist bei Schneeschmelze oder Starkregen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Grundwasser/ Grundwasserschutz

Gemäß Baugrundgutachten (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“) wurden zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung keine Grund- oder Schichtwasserstände gemessen. Höhere Wasserstände, die insbesondere aus den Ganglinien evtl. vorhandener und langjährig gemessener Grundwasserbeobachtungsmessstellen abgeleitet werden können, sowie örtliche Schichtwasserzutritte aufgrund unterschiedlicher Wasserdurchlässigkeiten und der Geländestruktur sind nicht auszuschließen.

2.3.8.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten;
- Versickerung des Niederschlagswassers am Ort.

2.3.8.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Verdunstung durch Versiegelung	anlagenbedingt	-
Eventuelle Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen	baubedingt	-
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages durch die Landwirtschaft ins Grundwasser	nutzungsbedingt	+
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser **bedingt negativ**

2.3.9 Schutzgut Klima und Luft

2.3.9.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Pfaffenhofen an der Ilm. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. In Pfaffenhofen an der Ilm herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9.6 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 943 mm auf (Quelle: climate-data.org).

Im Geltungsbereich dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsammlungsfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist nicht zu rechnen.

Vorbelastungen der Luft bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die benachbarte Hofstelle.

2.3.9.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten,
- Anlage kleinklimatisch wirksamer Gehölzbestände.

2.3.9.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Verminderung der Wärmeausgleichsfunktion durch Erhöhung des Versiegelungsgrades	anlagenbedingt	-
Erzeugung zusätzlicher Luftschadstoffe durch Verkehr und Hausbrand	baubedingt anlagenbedingt	-
Verminderung der Ausbringung von Dünger und Spritzmitteln sowie der Staub-Emissionen durch die Landwirtschaft	nutzungsbedingt	+
Anlage von kleinklimatisch wirksamen Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft **neutral**

2.3.10 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung

2.3.10.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Der Geltungsbereich selbst wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, ebenso das umgebende Offenland im Nahbereich. Ca. 350 m weiter westlich begrenzt Wald, der nach der Waldfunktionskartierung zudem als Erholungswald deklariert ist, das Offenland. Durch den das Planungsgebiet schneidenden Flurweg ist das Gebiet für Erholungssuchende erlebbar. Die sanften Hügel machen die Landschaft zusätzlich reizvoll.

2.3.10.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Baukörper,
- Milderung der visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünung mit Gehölzstrukturen.

2.3.10.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Änderung des Landschaftsbildes und des Landschaftscharakters durch Baukörper und Reliefveränderungen	anlagenbedingt	-
visuelle Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb/ Baustelleneinrichtungen	baubedingt	-
Gestaltung des Landschaftsausschnittes durch Gehölzstrukturen	anlagenbedingt	+

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungseignung **bedingt negativ**

2.3.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.3.11.1 Bestandsaufnahme einschließlich der Vorbelastungen

Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, dokumentiert für den vorliegenden Geltungsbereich **keine** Bodendenkmäler.

Baudenkmäler

Weder im Planungsbereich selbst noch in dessen direkter Umgebung befinden sich Baudenkmäler zu denen eine Sichtbeziehung besteht.

2.3.11.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde,
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde,
- Anpassung der Baukörper an die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

2.3.11.3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

AUSWIRKUNGEN	WIRKFAKTOR	BEWERTUNG
Meldung zu Tage kommender Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege	baubedingt	- +
keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zu vorhandenen Baudenkmalern durch die Baukörper der Anlage	anlagenbedingt	o

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

→ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **neutral**

2.4 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

2.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können keine Aussagen getroffen werden, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

2.8 Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren),
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

2.9 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen des Baubetriebes ist durch den Verursacher sicherzustellen.

Im Zuge der Nutzung des Areals als Wohngebiet ist durch die örtlichen Gegebenheiten (Müllabfuhr, Anschluss an Kläranlage) ein sachgerechter Umgang gewahrt.

2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

2.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind bezogen auf die Schutzgüter detailliert in den Ziffern 2.3.1 - 2.3.8 dargestellt. Die Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen kann darüber hinaus auch durch die Untersuchung alternativer Standorte oder möglicher alternativer Nutzungsmöglichkeiten erreicht werden. Auf die Ziffer 2.11 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

2.10.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ unter Ziffer 18.4 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

2.11 Planungsalternativen – Standortalternativenprüfung

Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Aufgrund konkreter Bauabsichten der Grundstückseigentümer wurde eine vollständige Standortalternativenprüfung in vorliegendem Fall aufgrund der Bestandssituation nicht durchgeführt.

3 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

SCHUTZGUT	VERÄNDERUNG DES AKTUELLEN ZUSTANDES
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnähmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.
Boden/ Fläche	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe.
Wasser	Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers und Oberflächenwassers durch Düng- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da Extensivierungen der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorgesehen sind. Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild/ Erholungseignung	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.
Kultur-/ Sachgüter	Nicht relevant, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik

Die Ermittlung der endgültigen Bewertung ergab sich in vorliegendem Bericht aus folgenden Schritten:

1. Schritt - Relevanzanalyse

Beschreibung der Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanze, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung, Kultur- und Sachgüter sowie Festlegung des Untersuchungsbereichs (Wirkräume, bezogen auf die Schutzgüter).

2. Schritt - Wirkungsanalyse

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens durch Beschreibung der möglichen Belastungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

3. Schritt - Beurteilung der unvermeidbaren Auswirkungen

Darstellung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter.

4.1.2 Angaben zu technischen Verfahren

Es liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalte von Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut sowie ein Baugrundgutachten vom Grundbaulabor Aichach GmbH & Co.KG vor. Auf die Anlagen in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sulzbach III“ wird verwiesen. Weitere technische Verfahren in Form von z. B. Klima-untersuchungen, etc. wurden nicht durchgeführt.

4.1.3 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

4.2 Monitoring

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen des Ortsteiles Sulzbach im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher und grünordnerischer Belange. Erforderlich hierfür ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Ausweisung von Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Belange des Städtebaus und der Landschaftsplanung in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ein integrierter Grünordnungsplan erstellt, sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung durch eine Umweltprüfung vorgenommen, die im Vorfeld der Planung als unumgänglicher Bestandteil dient.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Wohnbaufläche mit Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

SCHUTZGUT	EINGRIFFSSCHWERE
Mensch	positiv
Tier	bedingt negativ
Pflanze	neutral
Boden/ Fläche	negativ
Wasser	bedingt negativ
Klima/ Luft	neutral
Landschaftsbild/ Erholungseignung	bedingt negativ
Kultur-/ Sachgüter	neutral

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit **keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm ist daher am vorgesehenen Standort als **umweltverträglich** einzustufen.

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

GUTACHTEN

Baugrundgutachten, Grundbaulabor Aichach GmbH & Co.KG, Aichach, Stand 08.12.2023

Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, Stand 24.07.2024

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):
<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT – REGIONALPLAN INGOLSTADT:
<https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>