



Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 187
„Sport- und Vereinsheim in Tegernbach“**

**Begründung und Umweltbericht
inkl. Stellungnahme zum Artenschutz (Anlage I)**



**Vorentwurfsfassung zu den Verfahren nach
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand 07.04.2022

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Verfahrensart	3
3. Ausgangssituation.....	3
3.1. Lage und Größe des Planungsgebiets.....	3
3.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	3
3.3. Planungsrechtliche Ausgangslage.....	4
3.4. Übergeordnete Planungsziele.....	4
3.5. Natürliche Grundlagen	5
3.6. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht.....	6
3.7. Denkmalschutz	7
3.8. Verkehr und Erschließung.....	7
3.9. Ver- und Entsorgung.....	7
3.10. Altlasten.....	7
4. Ziele des Bebauungsplanes	8
5. Planungskonzept	8
5.1. Planungskonzept.....	8
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3. Dächer.....	9
5.4. Gestaltung.....	9
5.5. Nebenanlagen.....	10
5.6. Grünordnung	11
5.7. Artenschutz.....	11
5.8. Niederschlagswasser	12
5.9. Werbeanlagen	12
5.10. Klimaschutz und Klimaanpassung	12
5.11. Auswirkungen der Planung.....	13
5.12. Flächenbilanz	13
6. Umweltbericht	14
6.1. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans.....	14
6.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
6.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
6.4. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.....	20
6.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
6.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
6.7. Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6.8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	21
6.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
6.10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
6.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass des Bebauungsplans ist die Absicht des FC Tegernbach 1969 e.V., das bestehende Sport- und Vereinsheim zu sanieren und zu erweitern. Insbesondere ist die Schaffung eines Gymnastik- und Mehrzweckraums vorgesehen. Damit kann der Verein sein Angebot an Sportmöglichkeiten auf dem Vereinsgelände vergrößern.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung ist somit die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Vereinsgebäudes.

2. Verfahrensart

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat am 14.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des städtischen Bebauungsplans Nr. 187 beschlossen. Die Bebauungsplanung wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren umfasst eine zweistufige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, und die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht (vgl. Kap. 6, Umweltbericht).

3. Ausgangssituation

3.1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,19 ha und liegt am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Tegernbach an der Kreisstraße 9 Richtung Ehrenberg und acht Kilometer nordwestlich von Pfaffenhofen.

Das Plangebiet umfasst das bestehende Sportheim mit den umgebenden, teils befestigten, teils begrünten Freibereichen, einen Spielplatz im Nordosten und die etwa 65 m lange Zufahrt von der Ehrenberger Straße als öffentlicher Verkehrsanbindung. Im bestehenden Vereinsgebäude sind Umkleiden, sanitäre Anlagen mit Sauna, Technikräume und Lagerflächen, im Dachgeschoss ein Vereinsraum sowie im Erdgeschoss ein gewerblich betriebener Gastraum (Pizzeria) mit Ausschankbereich inkl. Terrasse und Küche untergebracht.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt im Nordwesten eine zum Verein gehörige, gepflasterte Stockschießanlage mit drei Bahnen an. Im Südwesten wird der Geltungsbereich von einem Tennis-Hartplatz mit drei Spielfeldern und südlich von der Ehrenberger Straße von Ackerflächen gesäumt. Im Südosten liegen vereinseigene Fußballplätze in Form zweier Rasenspielfelder, und im Nordosten schließt eine mit Bäumen und Strauchunterwuchs bestandene, lückige Gehölzfläche an.

Der zu den Sportflächen und zum Vereinsheim gehörende Kfz-Parkplatz liegt ca. 80 m ortseinwärts nordwestlich der Stockbahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 196, Gemarkung Tegernbach.

3.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Tegernbach im unteren Bereich eines leicht in Richtung Nordosten ansteigenden Hanges im Naturraum des Tertiären Hügellandes. Das Gebäude des Sport- und Vereinsheims fügt sich mit seiner Lage am Hangfuß mit den umgebenden Sportflächen in die ansonsten überwiegend landwirtschaftlich geprägte Umgebung ein.

3.3. Planungsrechtliche Ausgangslage

Weder für den Geltungsbereich noch für seine nähere Umgebung liegen Bebauungspläne vor.

Relevante Satzungen und Verordnungen

Für den Geltungsbereich sind folgende kommunale Satzungen zu beachten:

- Satzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm über die erforderliche Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz-Stellplatzsatzung), Stand 19.11.2020.
- Satzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS), Stand 19.11.2020
- Satzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagensatzung-WaS), Stand 07.09.2017.

3.4. Übergeordnete Planungsziele

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Stadt Pfaffenhofen ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020, als Mittelzentrum eingestuft. Der Ortsteil Tegernbach ist dem Allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

Das Leitbild (Seite 6) formuliert unter dem Kapitel „Vision Bayern 2025“ gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Demzufolge soll den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglicht werden. Ebenso soll, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie [...] Kultur- und Sporteinrichtungen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind, sichergestellt werden (Seite 5).

Als Begründung des Grundsatzes einer „hohen Standortqualität“ (1.4.1 (G)) soll unter anderem ein attraktives Angebot an Erholungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen geschaffen und erhalten werden.

Im Hinblick auf die Erweiterung des bestehenden Sportheims enthält das LEP das Ziel und den Grundsatz 3.3, dem zufolge eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (G) und neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Z).

Regionalplan (RP)

Im Kartenteil des Regionalplans der Region Ingolstadt ist die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm analog zu den Darstellungen des LEP als Mittelzentrum dargestellt und der Ortsteil Tegernbach ist dem Allgemeinen ländlichen Raum zugehörig.

Unter A III formuliert der Regionalplan folgendes Ziel: Den Gemeinden kommt die wichtige Aufgabe zu, die Einrichtungen bereitzuhalten oder ihre Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind. Um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu ermöglichen, ist deshalb die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen in ausreichendem Umfang der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen [...], auch bei sinkender Bevölkerungszahl, einzuräumen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans und steht seinen Vorgaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des Bebauungsplans schwarz gestrichelt

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Stand 06.12.2019) ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt und mit dem Planzeichen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ versehen. Die Zufahrt ist als „untergeordnete Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Das gesamte Plangebiet wird von einer etwa nord-süd-verlaufenden Richtfunktrasse gequert. Des Weiteren verläuft von Ostsüdost Richtung Westnordwest ein „Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion“.

Die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Stockschützenbahn und der zum Vereinsgelände gehörende Parkplatz sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der direkt nordöstlich angrenzende Gehölzbestand ist als „Fläche für den Wald“ dargestellt und als „geplante Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Gleichzeitig zeigt der FNP, dass es sich um eine in der Amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasste Fläche handelt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den aktuellen Planungsvorstellungen, da die Planung die Erweiterung des Sport- und Vereinsheims innerhalb der Fläche für „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vorsieht. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3.5. Natürliche Grundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und als Ergebnis ein Umweltbericht erstellt. Dieser ist der hier vorliegenden Begründung unter Kap. 6 angefügt und enthält eine ausführliche Bestandsaufnahme der natürlichen Schutzgüter und eine Bewertung der Umweltwirkungen des Vorhabens. Daher erfolgt hier nur eine kurze Zusammenfassung.

Für gefährdete **Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume** hat der Geltungsbereich keine größere Bedeutung, da er großteils überbaut ist. Eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt hat die randliche Gehölzzone mit der größeren Kastanie auf der nördlichen Grünfläche. Die sonstigen begrünten Flächen, so auch die Fläche, die durch die Erweiterung überbaut werden soll, sind gemäht oder gärtnerisch angelegt und haben keine bedeutende Funktion als Lebensräume für gefährdete Pflanzen- oder Tierarten.

Die Ausgangsbedingungen für das **Schutzgut Boden** werden wesentlich durch die Geologie bestimmt. Geologisches Ausgangsmaterial ist die Obere Süßwassermolasse mit Deckschichten aus Lößlehm. Als hier natürlicherweise vorkommender Bodentyp sind Braunerden und Parabraunerden anzunehmen mit schluffigem, tonigem und feinsandigem Ausgangsmaterial.

Während die versiegelten und überbauten Flächen nahezu alle natürlichen Bodenfunktionen verloren haben, erfüllen die unversiegelten randlichen Bereiche die wesentlichen Funktionen wie Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Bodenorganismen und Austauschfunktion im Stoffhaushalt. Insgesamt wird dem Schutzgut Boden im Geltungsbereich eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** ist von einem im Wesentlichen ungestörten natürlichen Grundwasserhaushalt auszugehen. Zu Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine konkreten Untersuchungen und Daten vor. Die unversiegelten Flächen erfüllen die wesentlichen Funktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserrückhalte- und Filterfunktionen. Die versiegelten Bereiche können diese Leistungen nicht mehr erbringen.

Angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen ist von einem eher hohen Grundwasserflurabstand auszugehen und dem Grundwasserkörper in Kombination mit der Pufferfähigkeit des anstehenden Bodenmaterials eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen zuzuordnen. Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugewiesen.

Klimatisch liegt das Planungsgebiet innerhalb einer Ost-West-verlaufenden, breiten Luftleitbahn entlang der landschaftlichen Senke zwischen Ehrenberg und Tegernbach. Laut Flächennutzungsplan ist dies ein „Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion“. Aufgrund seiner Ausprägung und der relativ geringen Größe hat der Geltungsbereich keine wesentliche Bedeutung innerhalb dieser Luftleitbahn und übernimmt im Gegensatz zu den umliegenden un bebauten Flächen keine Produktion von Kalt- und Frischluft. Insgesamt ist seine Bedeutung für Klima und Luft gering.

Das **Landschaftsbild** ist geprägt von der Lage des Geltungsbereichs außerhalb des Siedlungsgebiets im unteren Bereich eines nach Südosten geneigten Hanges. Mit den nördlich angrenzenden Hecken und Bäumen und den um den Geltungsbereich liegenden Sportflächen besteht eine gute landschaftliche Einbindung. Insgesamt handelt es sich aufgrund der Lage in der freien Landschaft und gleichzeitig nicht weit entfernt vom Ortseingang von Tegernbach um einen sensiblen Bereich hinsichtlich des landschaftlichen Erscheinungsbildes. Ihm wird eine mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zugewiesen.

3.6. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Direkt nördlich des Geltungsbereichs grenzt eine Gehölzfläche an, die in der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung unter der Erfassungsnummer 7434 - 1094 - 001 als „Streuobstbestand östlich von Tegernbach“ erfasst ist. Nordöstlich dieses Gehölzes besteht eine ebenfalls biotopkartierte Hecke (Nr. 7434 - 1092 - 003). Beide Flächen haben keinen gesetzlichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Sie unterliegen jedoch dem Schutz nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 Bay-NatSchG.

Es sind keine anderen nach Naturschutzrecht geschützten Flächen oder Elemente im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhanden.

Im Geltungsbereich selbst und auch im weiteren Umfeld sind keine Schutzgebiete nach dem Wasserrecht vorhanden.

3.7. Denkmalschutz

Weder im Geltungsbereich selbst noch in seinem Einflussbereich sind Schutzobjekte oder geschützte Einzeldenkmäler nach Denkmalschutzrecht vorhanden. Auch sonstige kulturhistorisch bedeutsame Spuren sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht bekannt.

Die beiden nächstliegenden Denkmäler sind zwei Bodendenkmäler. Zum einen liegt ca. 500 m südlich des Vorhabens ein Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Zum anderen sind ca. 500 m westlich mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche „Mariä Reinigung“ bekannt.

3.8. Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und per Fahrrad erfolgt über die Ehrenberger Straße (Kreisstraße 9).

Vom gesamten Ortsbereich von Tegernbach sind die Sportflächen fußläufig innerhalb von 20 min oder per Fahrrad innerhalb von 10 min erreichbar. Da jedoch die aktuelle Verkehrsführung auf motorisierten Individualverkehr ausgelegt ist und somit keine durchgängigen Geh- und Radwege vorhanden sind, ist die Erreichbarkeit per Fahrrad oder zu Fuß wenig attraktiv.

3.9. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des bereits bestehenden Sport- und Vereinsheims ist die technische Infrastruktur für Ver- und Entsorgung (Kanalisation, Trinkwasser, Strom, Fernwärme) bereits vorhanden und auch für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt über die kommunale Abfallentsorgung bzw. das hierfür zuständige Unternehmen.

3.10. Altlasten

Laut Auskunft des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm (LRA PAF), Immissionsschutzverwaltung, und des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt (WWA IN) sind nach derzeitiger Aktenlage für den Geltungsbereich keine Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Allerdings schließt die Tatsache, dass den Behörden keine Informationen vorliegen, das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht generell aus.

Grundsätzlich gilt die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG. Dieser zufolge sind unverzüglich die zuständigen Behörden (hier LRA PAF und WWA IN) zu benachrichtigen, falls bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung soll mit der Schaffung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sicherstellen, dass sich die Erweiterung städtebaulich und grünordnerisch angemessen in die landschaftlich geprägte Umgebung einfügt.

Er verfolgt folgende Zielsetzungen:

- Ausweisung eines für die Belange des Vereins ausreichenden Bauraums, so dass der Verein die geplanten Nutzungen adäquat unterbringen kann.
- Sicherstellung einer bestmöglichen Einbindung der baulichen Erweiterung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild und räumliche Gliederung der Erschließungs- und Vorzone vor dem Vereinsheim mit Baumpflanzungen und Vegetationsflächen.
- Bestmögliche Begrenzung der Eingriffswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt durch Minimierung der Versiegelung und Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Vorhabenbereichs.

5. Planungskonzept

5.1. Planungskonzept

Als Grundlage des Bebauungsplans wurde seitens des Vereins eine Planung zur Erweiterung des bestehenden Vereinsheims vorgelegt. Diese sieht einen Anbau an das Vereinsgebäude Richtung Südwesten vor. Im unteren sogenannten „Hanggeschoss“, das sich Richtung Südwesten ebenerdig zu den Tennisplätzen hin öffnet, sind außer der Erschließung Umkleide- und Duschräume sowie WCs vorgesehen. Im darüber liegenden „Erdgeschoss“ ist neben den sanitären Anlagen, die auch dem bewirtschafteten Gastraum zur Verfügung stehen, ein größerer Gymnastik- und Mehrzweckraum geplant. Dieser kann auch als Versammlungsraum genutzt werden.

Für diese Erweiterung soll die derzeit gärtnerisch angelegte, geböschte Grünfläche südwestlich des Vereinsheims auf einer Größe von maximal 140 m² überbaut werden.

Zur Gliederung der Zufahrt und der Vorzone und um einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die entstehende Versiegelung vor Ort zu schaffen, werden zusätzliche Vegetationsflächen anstelle bisheriger Asphaltflächen angelegt und 5 Bäume gepflanzt.

Die Positionierung von Stellplätzen parallel zur Zufahrt und vor dem Gebäude wird hinweislich vorgeschlagen. Diese Planungen berücksichtigen die Anforderungen des Kfz-Verkehrs hinsichtlich ausreichend dimensionierter Erschließungs- und Stellplatzflächen.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Fläche für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Demzufolge sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die sportlichen Zwecken dienen.

Mit der Ausweisung dieser Fläche werden der Gemeinschaft dienende Aufgaben gefördert, das örtliche Vereinsleben wird gestärkt und das Ehrenamt wird unterstützt. Der vorhandene Gaststättenbetrieb ist weiterhin zulässig.

Das Maß der Nutzung wird über die festgesetzte Baugrenze, die zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Firsthöhe und die Festsetzung von Dachform und Dachneigung definiert.

Die festgesetzte Grundfläche von 380 m² umfasst die Grundfläche des Bestandsgebäudes und der Erweiterung nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Damit ist ein ausreichender Flächenanteil für die erforderlichen Gebäude und Erschließungen vorgesehen.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen nimmt den Bestand auf.

Die maximal zulässige Firsthöhe entspricht der Höhe des Dachfirsts des Bestandsgebäudes und ist als absolute Höhenangabe über Normalhöhennull definiert.

Innerhalb des Planungsgebiets und gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken werden die üblichen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Ausreichende Belichtung und Belüftung sind ebenso wie gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

5.3. Dächer

Die zulässigen Dachformen nehmen das Satteldach des Hauptgebäudes und das flach geneigte Pultdach der geplanten Erweiterung auf. Die geplante Pultdachausbildung für die Erweiterung entspricht dem Charakter der Nutzung, stellt eine angemessene Erweiterung der Dachform des Bestandsgebäudes dar und fügt sich in die Umgebung ein. Die Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum, der im Rahmen der Bauausführung notwendig werden kann.

Der Ausschluss von Gauben und anderen Dachausformungen und die Beschränkung zulässiger Dachabdeckungen erfolgen aus gestalterischen Gründen und sorgen für eine landschaftstypische und ruhige Dachausbildung.

Pult- und Flachdächer und damit auch geplante Dach des Erweiterungsgebäudes ist zu begrünen. Davon ausgenommen sind technische Anlagen, beispielsweise Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Anlagen für Rauch- oder Wärmeabzug oder sonstige Lüftungsanlagen.

Die Dachbegrünung sorgt für eine visuelle Einbindung und minimiert nachteilige Wirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt, da sie Niederschlagswasser zurückhält und Lebensraum zum Beispiel zum Beispiel für Insekten und Schmetterlinge bietet.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind besonders erwünscht und mit einer Dachbegrünung kombinierbar. Die Installation einer Anlage für Photovoltaik oder Solarthermie kann einen Teil des Strom- bzw. Warmwasserbedarfs des Vereinsheims decken und somit einen Beitrag zu Energieeffizienz leisten.

Für die Nebengebäude sind neben dem bestehenden Satteldach auch die Dachformen Flach- und flachgeneigtes Pultdach städtebaulich verträglich, da sie baulich deutlich untergeordnet sind.

Die Festsetzungen zur Beschränkung von Antennen und Satellitenanlagen auf die Dachflächen und zum Ausschluss von Mobilfunkanlagen tragen ebenfalls einem möglichst ruhigen Erscheinungsbild des Gebäudes in der umgebenden freien Landschaft Rechnung.

5.4. Gestaltung

Die Festsetzung, dass für die Fassaden lediglich helle Putz- oder Holzfassaden zulässig sind, sorgt für eine landschaftstypische Einbindung der Gebäude.

5.5. Nebenanlagen

Kfz-Stellplätze

Die für sämtliche Nutzungen der Sportstätte (Vereinsheim, Gaststätte und Sportanlagen) erforderlichen Stellplätze können auf dem bestehenden Parkplatz nordwestlich der Stockschützenbahn nachgewiesen werden. Überschlägig verursachen die vorhandenen Nutzungen in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen folgenden Bedarf an Kfz-Stellplätzen:

Nutzung	Richtwert Kfz-Stellplätze	Größe/Anzahl	Ermittelte Kfz-Stellplätze
Fußballfeld	1 SP je 300 m ²	ca. 5.400 m ²	18
Tennisplätze	2 SP je Spielfeld	3 Spielfelder	6
Stockschützenbahn	(für Bowling- und Kegelbahnen) 4 SP je Bahn	3 Bahnen	12
Gaststätte	1 SP je 10 m ² Nutzfläche	ca. 90 m ²	9
Summe			45

Tabelle 1: Ermittlung Kfz-Stellplätze Bestand

Die geplante Erweiterung sieht einen zusätzlicher Mehrzweck- und Gymnastikraum in einer Größe von ca. 70 m² vor. Für diese Art von Nutzung sind der Stellplatzsatzung der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm keine entsprechenden Nutzungstypen zu entnehmen. In Anlehnung an die Richtzahlen für Gaststätten (1 Stellplatz je 10 m² Nutzfläche) erscheint ein zusätzlicher Bedarf von 7 Stellplätzen angemessen. Damit entsteht ein Bedarf von insgesamt 52 Stellplätzen.

Auf dem benachbarten Parkplatz auf Flur-Nr. 172 können laut vorliegender Genehmigung vom 01.12.2000 insgesamt 52 Stellplätze untergebracht werden. Somit kann also auch der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf auf dem vorhandenen Parkplatz gedeckt werden.

Zusätzlich sieht die Planung hinweislich die Unterbringung weiterer Stellplätze im Geltungsbereich vor: Einerseits sind dies zwei Stellplätze für die Gaststättenleitung / Personal inklusive eines Behindertenstellplatzes direkt vor dem Vereinsheim. Entlang der Zufahrt sind weitere sieben Stellplätze für Besuchende der Sportanlagen und der Gaststätte dargestellt.

Auf eine Gliederung der Stellplätze durch Bäume und die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wird im vorliegenden Fall verzichtet. Gründe hierfür sind, dass für den Zufahrtbereich eine flexible Nutzbarkeit möglich bleiben soll und die Umbaumaßnahmen einen hohen Herstellungsaufwand bedeuten würden. Dieser erscheint nicht verhältnismäßig, da bereits Entsiegelungsmaßnahmen zum Ausgleich der geplanten Überbauung vorgesehen sind.

Eine Eingrünung des Plangebiets erfolgt über die grünordnerischen Festsetzungen.

Fahrradstellplätze

Die überschlägige Ermittlung des Bedarfs an Fahrradstellplätzen ergibt für die vorhandenen Nutzungen folgenden Bedarf:

Nutzung	Richtwert Fahrradstellplätze	Größe/Anzahl	Ermittelte Abstellplätze
Fußballfeld	1 AP je 300 m ²	ca. 5.400 m ²	18
Tennisplätze	1 AP je Spielfeld	3 Spielfelder	3
Stockschützenbahn	(für Bowling- und Kegelbahnen) 2 AP je Bahn	3 Bahnen	6

Gaststätte	1 AP je 40 m ² Nettogastrraum und 1 AP je 30 m ³ Freischankfläche	ca. 80 m ² + ca. 60 m ³	4
Summe			31

Tabelle 2: Tabelle 1: Ermittlung Fahrradabstellplätze Bestand

Durch die geplante Erweiterung entsteht unter Anwendung der Vorgaben für Gaststätten ein Bedarf von weiteren zwei Fahrradabstellplätzen. In der Summe wären somit 33 Abstellplätze erforderlich. Entsprechend den Rücksprachen mit dem Vereinsvorstand ist der Bedarf an Fahrradabstellflächen tatsächlich deutlich niedriger, da nahezu alle Nutzerinnen und Nutzer mit privaten Kfz anfahren. Daher wird die erforderliche Anzahl auf 25 Fahrradabstellplätze festgesetzt. Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs vorzusehen. Die im Bebauungsplan hinweislich dargestellten Fahrradabstellflächen im nordwestlichen Bereich der Zufahrt bieten Abstellmöglichkeiten für diese Anzahl. Falls ein zusätzlicher Bedarf entstehen sollte, da die Fahrradnutzung zunimmt, kann ohne größeren Aufwand das Angebot an Fahrradabstellplätzen anstelle hinweislich dargestellter Kfz-Stellplätze vergrößert werden.

5.6. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht den Erhalt bestehender Grünstrukturen, die Pflanzung von Gehölzen und die Neuanlage von begrünter Flächen vor:

Zum einen werden die Gehölze am nördlichen Grundstücksrand als zu erhalten festgesetzt. Neben der Baumhecke hinter dem Nebengebäude und im Umfeld des Spielplatzes ist dies insbesondere eine größere Kastanie westlich des Nebengebäudes. Ebenso ist der kleinere Spitz-Ahorn an der Mündung der Erschließungsstraße dauerhaft zu erhalten.

Die beiden auf der Grünfläche südlich des Eingangsbereichs stehenden Fichten haben eine eingeschränkte Vitalität und stehen voraussichtlich im Baufeld für die Baumaßnahmen. Zudem sind sie wenig landschaftstypisch und am vorhandenen Standort anfällig gegen Rotfäule. Daher sieht die Planung ihre Fällung vor. Neu gepflanzt werden zum einen vier mittelgroße Bäume im Vorbereich des Vereinsheims und zum anderen ein großer Baum auf der vorhandenen Grünfläche westlich gegenüber des Vereinsheims. Standortlich geeignete, heimische Baumarten sind den Artenlisten unter den Hinweisen zu entnehmen.

Im Zuge der für den Eingriff in den Naturhaushalt erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.10 Umweltbericht) werden bestehende Vegetationsflächen vergrößert bzw. neu angelegt anstelle bisher asphaltierter Flächen, um die neue Versiegelung zu kompensieren. Dies sind einerseits ein ca. 1,60 m bis 1,70 m breiter Streifen entlang der gesamten Zufahrt. Hier vermeidet eine niedrige Strauchpflanzung die Befahrung (Arten, siehe Artenliste). Des Weiteren wird die vorhandene Grünfläche südlich des Gebäudezugangs verbreitert und nördlich der beiden Stellplätze wird eine Pflanzfläche für die hier geplante Baumpflanzung geschaffen. Auf beiden Flächen können beispielsweise pflegeleichte Stauden oder Bodendecker zu einer ansprechenden Gestaltung der Eingangszone beitragen. Für die Neupflanzungen der Bäume ist sicherzustellen, dass ausreichend große Pflanzgruben geschaffen und geeignete Substrate eingebracht werden.

5.7. Artenschutz

Neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren ist 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.

Eine Ortseinsicht zeigte, dass am Bestandsgebäude geeignete Lebensräume für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind, die von den Baumaßnahmen betroffen sein können.

Daher wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit im Zuge einer Stellungnahme zum Artenschutz (Fisel und König 2022, vgl. Anlage I) untersucht. Diese brachte folgende Ergebnisse:

An allen Fassadenseiten wurden Nester oder Nistspuren von häufigeren Vogelarten festgestellt.

Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gefährdeter Vogelarten sind nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Tiergruppe der Fledermäuse kann eine Winterquartiersnutzung ausgeschlossen werden, jedoch können an den Außenfassaden zahlreiche kleinere Ritzen und Spalten einzelnen Fledermäusen als Zwischenquartiere dienen.

Um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sind daher folgende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidungsmaßnahme 1:

Da wie dargestellt Vögel am Gebäude nisten und für Fledermäuse sommerliche Zwischenquartiere vorhanden sein können, dürfen die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen nur im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28. Februar ausgeführt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 1:

Vor Durchführung der Baumaßnahmen sind insgesamt zehn Vogelnistkästen entsprechend den Angaben der artenschutzrechtlichen Stellungnahme aufzuhängen.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme 2:

Ebenfalls vor Baubeginn sind drei Fledermausflachkästen an Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Ein weiteres dauerhaftes Fledermausquartier ist am Hauptgebäude unterzubringen. Die Angaben der artenschutzrechtlichen Stellungnahme sind zu beachten.

Zusätzlich ist entsprechend der aktuellen Gesetzgebung zum Insektenschutz (§11a BNatSchG) auf eine insektenfreundliche und streulichtarme Außenbeleuchtung zu achten. Auch hier sind der beigefügten Stellungnahme weitere Hinweise zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt die Stellungnahme zum Schluss, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

5.8. Niederschlagswasser

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser des Erweiterungsgebäudes soll in einer Zisterne im Südosten des Erweiterungsgebäudes gesammelt und gemeinsam mit dem Regenwasser des Bestandsgebäudes für die Bewässerung der Sportflächen verwendet werden.

Alternativ wird das Niederschlagswasser oberflächlich auf dem Vereinsgelände über eine belebte Oberbodenschicht versickert.

5.9. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sorgen dafür, dass der Verein und die Gaststätte mit Werbeflächen an den Fassaden des Vereinsgebäudes auf sich aufmerksam machen können, ohne das Erscheinungsbild der freien Landschaft durch unterschiedliche und störende Werbemittel zu beeinträchtigen. Entsprechend der aktuellen Planung des Vereins für das Vereinslogo werden die zulässigen Anlagen auf einen Anteil von 8 % der jeweiligen Wandfläche und auf eine Höhe von 1,5 m beschränkt. Werbeanlagen an anderen Stellen und mit Unruhe stiftenden Eigenschaften sind an der sensiblen Örtlichkeit in der freien Landschaft nicht angemessen.

5.10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit 2011 besitzt Pfaffenhofen ein Integriertes Klimaschutzkonzept. Dieses setzt sich intensiv mit der Frage der Energieversorgung der Stadt und ihrem möglichen Beitrag zu einer Energiewende hin zu erneuerbaren Energien auseinander. 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.“

Die vorgesehene kompakte Gebäudeform, der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die klimatisch zuträgliche Eingrünung und die vorgeschlagene und vom Verein ins Auge gefasste Photovoltaiknutzung unterstützen die genannten kommunalen Klimaschutzziele.

5.11. Auswirkungen der Planung

Städtebau

- Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Sport- und Vereinsheims in Tegernbach.
- Städtebauliche Einbindung des Erweiterungsbaus in den umgebenden Bestand.

Grünordnung

- Überbauung und Befestigung einer bisher nicht überbauten, gärtnerisch genutzten Pflanzfläche.
- Landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen durch verschiedene Begrünungsvorgaben.
- Umsetzung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs durch Entsiegelungsmaßnahmen im Zufahrtsbereich des Sportheims.

5.12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	1.960 m ²
Überbaubare Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO	380 m ²
Überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO	1.350 m ²
Zu begrünende und zu bepflanzende Flächen	610 m ²

6. Umweltbericht

6.1. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Sanierung und Erweiterung des bestehenden Sportheims in Tegernbach. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat daher zum Ziel, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch abgestimmte Erweiterungsplanung zu schaffen.

6.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze wurden im Zuge der vorliegenden Planung beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013
- Regionalplan der Region 10
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm

Die laut BauGB gültigen Vorgaben zum Umweltschutz wurden beachtet, und hier insbesondere die Vorschrift gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Versiegelte und befestigte Flächen werden minimiert und nicht überbaute oder für die Erschließung erforderliche Flächen werden als Vegetationsflächen angelegt.

Die Festsetzungen zur Versickerung tragen den Vorgaben des WHG und des BBodSchG Rechnung. Gemäß § 14 Abs. 1 des BNatSchG stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die betroffene Grundfläche in ihrer Gestalt und Nutzung verändert wird und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigt werden kann. Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung. Als Ausgleich für die vorgesehene Überbauung sollen vor Ort andere Flächen entsiegelt werden. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Eingriffsregelung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht unter Kap. 6.10.

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.“ 7.1.1 (G).
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ 3.1 (G) mit der Begründung, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben.
- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden.“ 7.1.6 (G)

Laut **Regionalplan für die Planungsregion 10** (Ingolstadt) 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).
- 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 der Ortsteil Tegernbach (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.

6.3. 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 dargestellt.

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

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.

Bei der vom Eingriff betroffenen Fläche handelt es sich um eine gärtnerisch gepflegte Böschung zwischen Sportheim und Tennisplatz. Sie ist weder im speziellen für die menschliche Erholung bedeutsam noch dient sie dem zeitweiligen oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Im näheren Umfeld bestehen keine Wohngebiete.

Die Sportnutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs erzeugen einen gewissen Sportlärm, der auch auf das Plangebiet wirkt.

Lufthygienische Belastungen sind nicht vorhanden.

Einschränkungen durch die laut Flächennutzungsplan durch das Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse sind nicht anzunehmen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und zu baubedingten Staubbelastungen. Diese sind temporärer Natur und nicht zu vermeiden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Überbauung der bisherigen Böschungfläche hat keine nachteilige Wirkung auf Wohnen, Erholung oder Freizeit in der Umgebung.

Der von der Sportausübung auf den Tennisfeldern, dem Fußballfeld und den Stockschießenbahn ausgehende Lärm stellt keine Beeinträchtigung für das künftige Erweiterungsgebäude dar, da die geplante Nutzung durch den Verein in direktem Zusammenhang mit diesen Nutzungen steht und kein besonderes Schutzbedürfnis besteht.

Auch hinsichtlich sonstigen Aspekten menschlicher Gesundheit sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen anzunehmen, da weder von nennenswerten Erschütterungen, Lärm, elektromagnetischen Feldern, umfangreicher künstlicher Belichtung oder sonstigen Belästigungen auszugehen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Benutzung des erweiterten Gebäudes verursacht eine geringfügige Zunahme an Lärm und Verkehr. Sie ist mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Sonstige Belastungen für das Schutzgut Mensch sind nicht anzunehmen.

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

Im Ausgangszustand ist die vom Erweiterungsbau betroffene Fläche eine begrünte Böschung. Im südöstlichen Bereich ist sie mit Zierstauden, im nordwestlichen Bereich mit Sträuchern bewachsen. Dem gegenüber sind die im Rahmen des Vorhabens zu entsiegelnden Flächen derzeit asphaltiert.

Die Vegetationsfläche hat grundsätzlich eine Lebensraumfunktion für häufige Tier- und Pflanzenarten, aber keinerlei herauszuhebende Bedeutung für gefährdete Arten. Die Asphaltflächen sind für Tiere und Pflanzen ohne nennenswerte Bedeutung.

Direkt nördlich grenzt an den dortigen Spielplatz eine Gehölzfläche an, die in der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung unter der Erfassungsnummer 7434 - 1094 - 001 als „Streuobstbestand östlich von Tegernbach“ erfasst ist. Die im Jahr 2012 kartierte Fläche ist als gepflegter, sehr gemischter und teils enger Bestand aus vorwiegend mittelgroßen Birnen- und Apfel-Hochstämmen und eng stehenden Halbstämmen im Süden beschrieben. Mittlerweile ist die Fläche insbesondere im südlichen Bereich verbuscht mit einem Gehölzaufwuchs aus Eschen, Lärchen und Spitzahorn und einer teils dichten Strauchschicht. Nordöstlich dieses Gehölzes besteht eine ebenfalls biotopkartierte Hecke (Nr. 7434 - 1092 - 003). Sie gehört zu einer aus sechs Teilflächen bestehenden Gruppe von „Feldhecken östlich von Tegernbach“. Beide biotopkartierten Flächen haben keinen gesetzlichen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, sind jedoch als Hecken/Feldgehölze nach § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützt.

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

Insgesamt ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Baubedingte Auswirkungen

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Baustelleneinrichtungsflächen und temporäre Störungen durch Baufahrzeuge (Lärm, Staub) kann es temporär zu Störungen für im Umfeld lebende Tierarten und Pflanzengemeinschaften kommen. Diese Wirkungen sind als vernachlässigbar einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt durch die Überbauung der Böschung zwar zum Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, jedoch werden in der gleichen Größenordnung neue Vegetationsflächen geschaffen. Durch die geplante Pflanzung mit einer niedrigen Strauchhecke entlang der Zufahrt und mit Bäumen in der Vorzone des Gebäudes wird das Lebensraumangebot für heimische Tierarten verbessert, insbesondere für Vögel.

Die kartierten Biotope sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Benutzung des Erweiterungsgebäudes führt zu minimalem zusätzlichem Verkehr und Anwesenheit von Menschen in den Gebäuden und auf den Freiflächen. Diese Wirkungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen hat die geplante Bebauung keine er-

heblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Tendenziell verbessert sich das Habitatangebot für 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.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung (vgl. Anlage I zur Begründung) auf Basis einer gründlichen Ortseinsicht ergab, dass unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, hier der Aufhängung von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren, und der Einhaltung bestimmter Fristen (keine Sanierungsmaßnahmen zwischen 01. März und 31. September) keine Schädigung europäisch geschützter Arten ausgelöst wird.

Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Die Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Boden werden wesentlich durch die Geologie beeinflusst. Laut der digitalen Geologischen Karte (dDGK25) ist das geologische Ausgangsmaterial im nördlichen Bereich Obere Süßwassermolasse mit Deckschichten aus Lößlehm. Hier ist toniges und feinsandiges Ausgangsmaterial vorherrschend. Der südliche Bereich besteht aus pleistozänen bis holozänen Talfüllungen mit lehmigen, sandigen und z.T. kiesigen Substraten. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Insgesamt sind heterogene Substratbedingungen anzunehmen.

Aufgrund der deutlichen menschlichen Überformung des gesamten Geltungsbereichs sind vermutlich ungestörten Böden mehr vorhanden. Jedoch übernehmen die Vegetationsflächen weiterhin die wesentlichen natürlichen Bodenfunktionen, hier beispielsweise Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, wesentlicher Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen. Diese Funktionen sind unter den versiegelten Flächen nicht mehr wirksam.

Eine Nachfrage beim LRA Pfaffenhofen, Abteilung Immissionsschutz, ergab, dass im Untersuchungsgebiet keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt sind.

Insgesamt hat das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch die geplante Baufläche zu einer kleinräumigen Veränderung des Oberbodens in Form von Aushub, Umlagerung, Versiegelung und Überbauung, bzw. im Bereich der Entsiegelungen zu einer Entfernung der Asphaltsschicht mit sachgerechter Entsorgung des Abbruchmaterials. Mit bodenbelastenden Eintragungen ist nicht zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Gebäudeerweiterung führt im versiegelten Bereich zu einem Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 140 m², während diese Funktionen in den Entsiegelungsflächen in gleicher Größe wieder hergestellt werden.

Da keine Unterbauung vorgesehen ist, finden keine tieferreichenden Bodenveränderungen statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Nutzung der zusätzlichen Gebäudeflächen führt nicht in nennenswerter Weise zu Schadstoffeinträgen oder anderen Einwirkungen auf den Boden.

Insgesamt bewirkt Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Boden und Fläche. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Da im Planungsgebiet und seinem Umfeld keine oberirdischen Gewässer vorhanden sind, beschränkt sich die Darstellung auf den Wirkungsbereich Grundwasser. Zu Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine konkreten Untersuchungen und Daten vor.

Angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen ist von einem eher hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. In Kombination mit der Pufferfähigkeit des anstehenden Bodenmaterials ist dem Grundwasserkörper eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen zuzuordnen. Die unversiegelten Flächen erfüllen die wesentlichen Funktionen wie Grundwasserneubildung, Wasser-rückhalte- und Filterfunktionen. Die versiegelten Bereiche können diese Leistungen nicht mehr erbringen. Jedoch ist der Anteil versiegelter Flächen gegenüber dem Umfeld gering, so dass von einem im Wesentlichen ungestörten natürlichen Grundwasserhaushalt auszugehen ist.

Baubedingte Auswirkungen

Da vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen sind und keine Unterbauung des geplanten Gebäudes stattfindet, werden die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser als gering eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Überbauung führt zu einer aufgrund der Flächengröße geringfügigen Beeinträchtigung der Grundwasserfunktionen. Dem gegenüber wird der Wasserhaushalt in den entsiegelten Bereichen aufgewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb der Vereinsheimerweiterung ist weder von Schadstoffeinträgen noch von sonstigen nachteiligen Wirkungen für den Grundwasserhaushalt auszugehen.

Zusammenfassend sind die Projektwirkungen für das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Laut Darstellung des Flächennutzungsplans liegt das Planungsgebiet klimatisch innerhalb einer Ost-West-verlaufenden, breiten Luftleitbahn entlang der landschaftlichen Senke zwischen Ehrenberg und Tegernbach, dargestellt als „Bereich mit klimatischer Ausgleichsfunktion“. Aufgrund seiner Ausprägung und der relativ geringen Größe hat der Geltungsbereich keine wesentliche Bedeutung innerhalb dieser Luftleitbahn und übernimmt keine Produktion von Kalt- und Frischluft. Auch erzeugt das bestehende 2-geschossige Gebäude am unteren Hangbereich keine Einschränkung des Luftaustausches, zumal es parallel zur Austauschrichtung ausgerichtet ist. Insgesamt ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für Klima und Luft gering.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten kann es während der Bauzeit zu geringfügiger Wärme- und Staubeentwicklung kommen und damit zu einer befristeten, geringen Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas (Staubeentwicklung).

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Flächenveränderungen, die im Bereich der Gebäudeerweiterung versiegelt und an anderer Stelle entsiegelt werden, haben in der Bilanz keine relevante Wirkung für Klima und Luft. Auch beeinflusst die Verbreiterung der Gebäudetiefe um ca. 6 m den Luftaustausch nicht in nennenswerter Weise.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Fortsetzung der Vereinsheimnutzung mit einem zusätzlichen Verkehr weniger Fahrzeuge und der geplanten Entsiegelung und Dachbegrünung sind keine nachteiligen Wirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Vorhabenwirkungen für Klima und Luft nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage des Geltungsbereichs außerhalb des Siedlungsgebiets im unteren Bereich eines nach Südosten geneigten Hanges, der sich bis zur etwa 30 m oberhalb liegenden Kuppe des Hummelberges erstreckt. Mit den nördlich angrenzenden Hecken und Bäumen und den um den Geltungsbereich liegenden Sportflächen besteht eine gute landschaftliche Einbindung. Insgesamt handelt es sich aufgrund der Lage in der freien Landschaft und gleichzeitig nicht weit entfernt vom Ortseingang von Tegernbach um einen sensiblen Bereich hinsichtlich des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit verändert sich das visuelle Umfeld durch Baustelleneinrichtung, Materiallager, Baumaschinen und Geräte. Diese Beeinträchtigungen sind temporärer Art und nicht erheblich.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der Anbau an das Bestandsgebäude in Kombination mit den Eingrünungsmaßnahmen trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes bei. Der relativ kleine, untergeordnete Erweiterungsbau mit Holzfassade oder heller Putzfassade, die vorgesehene Dachbegrünung und insbesondere die Verschmälerung der breiten Zufahrt und die geplanten Gehölze binden das Sportheim bestmöglich in die Umgebung ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplanten Erweiterungs- und Begrünungsmaßnahmen führen im Betrieb zu keinen Beeinträchtigungen des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Zusammenfassend führt das Vorhaben zu einer Aufwertung für das Landschafts- und Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Zum einen liegt ca. 500 m südlich des Vorhabens ein Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Zum anderen sind ca. 500 m westlich mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche „Mariä Reinigung“ bekannt.

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Die beiden nächstliegenden Schutzobjekte sind zwei Bodendenkmäler, die in mehr als 500 m Entfernung liegen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Mit Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter ist nicht zu rechnen. Die geplante Bebauung führt aufgrund ihrer Lage 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.

Zusammenfassend hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Umweltbelang Energie

Wie dargestellt will der Sportverein FC Tegernbach die Dachfläche möglicherweise für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet, evtl. in einer Kombination von Photovoltaik-Modulen und Dachbegrünung.

Damit könnte ein erheblicher Teil des erforderlichen Energiebedarfs für den Betrieb des Sport- und Vereinsheims erzeugt werden. Im Zuge der konkreten Bauplanung werden die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Förderung erneuerbarer Energien (z.B. Vorgaben der EnEV) berücksichtigt.

Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend des Bestandes über den kommunalen Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen (AWP). Für die Entsorgung des Abwassers besteht ein Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung.

Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Von Unfällen, die z.B. durch einen nicht sachgerechten Betrieb verursacht werden oder von Katastrophen, wie z.B. Häuserbrand, ist nicht auszugehen, da die vorgesehene Gebäudeerweiterung entsprechend dem Stand der Technik ausgeführt wird. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Vorhabens sind keine schweren Unfällen oder Katastrophen anzunehmen.

6.4. 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.

6.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung würde die bestehende Sportheimnutzung weitergeführt und es stünden für die Bewohnerinnen und Bewohner von Tegernbach geringere Möglichkeiten aktiver Teilnahme am Verein zur Verfügung. Die begrünte Böschung bliebe ebenso bestehen wie die breite asphaltierte Zufahrt. In der Vorzone würden keine Gehölze gepflanzt.

6.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch folgende Maßnahmen sollen nachteilige Wirkungen für die Umwelt vermieden oder minimiert werden:

- Schaffung eines Anbaus an das bestehende Gebäude, um Flächenbedarf und baulichen Aufwand zu minimieren,
- Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zur vollständigen Kompensation der nachteiligen Wirkungen,
- Minimierung der befestigten Flächen,
- Aufhängen von Nistkästen und künstlichen Fledermausquartieren,
- Durchführen der Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen.
- Falls eine künstliche Beleuchtung angebracht wird, wird diese möglichst insektenschonend ausgeführt.

6.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Erweiterung des Vereinsheims wurden im Zuge der Entwurfsplanung verschiedene planerische Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Ebenso wurde erwogen, den naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche aus dem städtischen Ökokonto zu realisieren.

Die gewählte Variante des Erweiterungsbaus hat den geringsten Flächenverbrauch und fügt sich optimal in die landschaftliche Umgebung ein. Die dargestellte bauliche Lösung ist sinnvoll und erforderlich, um weiterhin attraktive und vielseitige Vereinsaktivitäten zu ermöglichen. Die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen vor Ort sind die einfachste und wirksamste Möglichkeit für eine ausgeglichene Bilanz von Eingriffen und Aufwertungsmaßnahmen für den Naturhaushalt.

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

6.8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Die Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung orientierte sich an den Grundsätzen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsermittlung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Als ein formloses Scoping wurden zu Beginn des Bauleitplanverfahrens mit den relevanten Fachbehörden, teils nach Zusendung entsprechender Datengrundlagen, telefonische Abstimmungstermine durchgeführt (Naturschutz, Bodenschutz/Altlasten).

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

6.9. 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.

6.10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im vorliegenden Planungsfall legten die vorhandenen Ausgangsbedingungen die Möglichkeit nahe, für die geplante zusätzliche Versiegelung vor Ort einen direkten Ausgleich zu schaffen. Einerseits ist der Eingriffsumfang nicht sehr hoch, gleichzeitig sind Zufahrt und Vorzone im Bestand in umfangreicher Weise asphaltiert. Im Hinblick auf die rechtlich verankerte Zielsetzung, mit Grund und Boden möglichst sorgsam umzugehen, wird folgende Vorgehensweise gewählt:

Innerhalb des Bauraums ist eine überbaubare Grundstücksfläche von 370 m² zulässig. Das bestehende Gebäude umfasst ca. 230 m². Als Ausgleich für die geplante Neuversiegelung für den Erweiterungsbau auf maximal 140 m² werden mehrere bisher asphaltierte Flächen entsiegelt und als Vegetationsflächen angelegt:

- Die im Ausgangszustand breite Zuwegung mit einer Breite zwischen 6,50 m und 6,70 m wird auf eine Breite von 5 m verschmälert (ca. 76 m²).

Um vor Befahrung zu schützen, wird hier ein Gebüsch aus dauerhaft niedrigwüchsigen Sträuchern (heimische Arten) angelegt. Diese Zone kann insbesondere Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat dienen.

- Die bestehende Pflanzfläche vor dem Eingang wird etwas verbreitert und mit zwei mittelgroßen heimischen Laubbäumen bepflanzt (ca. 38 m²).
- Im nördlichen Bereich der Vorzone wird nördlich der beiden Kfz-Stellplätze eine Pflanzfläche für einen mittelgroßen Laubbaum angelegt (10 m²).
- Am nordwestlichen Grundstücksrand wird die dortige Gehölzfläche etwas verbreitert. Hier wird ein großer Laubbaum gepflanzt (ca. 16 m²).

Diese Planungen berücksichtigen die Anforderungen des Kfz-Verkehrs nach ausreichend breiten Erschließungs- und Stellplatzflächen mit Rückstoßraum etc.



Abbildung 2: Flächenbilanz Eingriffsregelung, rot künftig überbaute Fläche, grün Entsiegelungsflächen.

Geplante Überbauung		140 m²
Entsiegelungsflächen	Verschmälerung Zufahrt	ca. 76 m ²
	Vergrößerung Pflanzfläche vor dem Eingang	ca. 38 m ²
	Neuschaffung Pflanzfläche für Laubbaum	10 m ²
	Vergrößerung Pflanzfläche am nördl. Grundstücksrand	ca. 16 m ²
	Summe	140 m²

Durch die gewählte Vorgehensweise wird der naturschutzrechtliche Ausgleich vor Ort erbracht. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme externer Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich. Die Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan), des Bodenschutzgesetzes und des Baugesetzbuchs zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden werden somit bestmöglich umgesetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Durchführung der geplanten Maßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG.

6.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 ist die geplante Sanierung und Erweiterung des bestehenden Sportheims in Tegernbach. Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild hinsichtlich ihres Ausgangszustandes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Der Geltungsbereich umfasst das Baufeld mit dem bestehenden Vereinsheim und dem geplanten Anbau, den Zufahrtbereich sowie die direkt umgebenden, teils befestigten, teils begrünten Freibereiche. Die Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung einer begrünten Böschung auf einer Gesamtfläche von ca. 140 m² für die Erweiterung des Gebäudes.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird der Erweiterungsfläche für sämtliche natürlichen Schutzgüter bis auf das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Bedeutung beigemessen. Aufgrund der Lage des Vorhabens in der freien Landschaft in Ortsnähe handelt es sich um einen sensiblen Bereich von mittlerer Wertigkeit hinsichtlich des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

Das planerische Konzept sieht einen Bauraum zur Sicherung des Baurechts für das Bestandsgebäude und für dessen Erweiterung vor. Außerdem soll der naturschutzfachliche Ausgleich direkt vor Ort geschaffen werden, indem bisherige Asphaltflächen im Zufahrtbereich entsiegelt und als mit Gehölzen gepflanzte Vegetationsflächen angelegt werden.

In einer gesondert durchgeführten Begutachtung zum europäischen Artenschutz wurden an den Außenfassaden des Vereinsheims zahlreiche Brutstätten von Vögeln festgestellt. Zudem konnten Zwischenquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, während Winterquartiere sicher ausgeschlossen werden können. Daher wurde die Einhaltung von Fristen außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Quartiersnutzung von Fledermäusen für die Sanierungsmaßnahmen festgelegt und eine Aufhängung von Vogelnistkästen und Fledermäusen als Ersatzquartiere. Somit kann die Schädigung europarechtlich geschützter Tierarten vermieden werden.

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs, der vorgesehenen landschaftlich angepassten Bauweise sowie der geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ist kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt sowie für den Schutzbedarf von Menschen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen und der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen.