

**GEMEINDE JETZENDORF
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM**



BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„ILMBLICK“

U M W E L T B E R I C H T

Stand 28.07.2015

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Tel.: 08441 490204
Mail: info@wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Gegenstand der Planung.....	1
1.1	Geltungsbereich	1
1.2	Grundzüge der Planung	1
2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	2
2.1	Regionalplan der Region 10	2
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf.....	3
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm	3
2.4	Schutzgebiete und bestehende flächenrelevante Festsetzungen Dritter.....	4
3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung	4
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	4
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.	4
4	Standortfaktoren des Planungsgebietes	5
4.1	Geologie, Naturraum und Klima.....	5
4.2	Aktuelle Nutzung des Gebietes und angrenzender Flächen	6
5	Bestandsbewertung / Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt sowie Auswirkungen der Planung.....	6
5.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	6
5.2	Schutzgut Wasser	8
5.3	Schutzgut Boden	10
5.4	Schutzgut Klima und Luft.....	11
5.5	Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung)	13
5.6	Schutzgut Mensch (Kultur- und Sachgüter)	14
5.7	Schutzgut Mensch (Gesundheit).....	15
5.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	15
5.9	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	15
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
6.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	17
6.3	Zuordnung der Ausgleichsflächen	22
7	Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung.....	24
8	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	25
10	Zusammenfassung.....	25

1 Gegenstand der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördöstlichen Ortsrand von Priel, einem Ortsteil, der sich jenseits des Ilmtals an den Hauptort der Gemeinde – Jetzendorf - anschließt. Die Planung liegt in der Gemarkung Steinkirchen und reicht randlich in die Gemarkung Volkersdorf hinein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Ilmblick“ wird im Westen begrenzt von der bisherigen Ortseingrünung (verschiedene Flurstücke, Teiler aus Fl.Nr. 418), an die sich bestehende Bauflächen anschließen, im Norden von der freien Flur bzw. dem Feldweg Fl.Nr. 688, im Osten vom Feldweg Fl.Nr. 683, an dem sich freie Feldflur anschließt, und im Süden von der Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße 2337).

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 5,2 ha.

1.2 Grundzüge der Planung

Die Erschließung erfolgt durch eine neue Anbindung an die Pfaffenhofener Straße, die als Kreisverkehr ausgestaltet werden soll. An diese Haupteinschließung werden im Westen und Osten Ringstraßen zur Binnenerschließung des Baugebietes angefügt. Im Nordwesten wird eine Anbindung an die Kohlstattstraße auf der Trasse des bisherigen Feldweges realisiert, welcher künftig auf die Erschließungsstraße des Baugebietes anbindet.

Fußläufige Verbindungen werden über die öffentlichen Grünflächen nach Osten in die freie Feldflur geschaffen.

Insgesamt werden 45 Bauparzellen in einem Allgemeinen Wohngebiet geplant, Die Bauparzellen sind überwiegend für Bebauung mit Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten vorgesehen. Auf 6 Bauparzellen ist auch die Errichtung von Doppelhäusern, je Doppelhaus eine Wohneinheit, möglich. Auf zwei Bauparzellen werden Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen.

Es sind unterschiedliche Hausformen möglich, die von eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Wandhöhen hier auf 4,20 m begrenzt) über Hanghäuser mit Vollgeschossen auch im Unter- sowie im Dachgeschoss (Wandhöhen hier auf 6,50 m begrenzt) und zwei Vollgeschosse ohne ausbaubares Dachgeschoss (Wandhöhe hier auf 5,80 m begrenzt) bis zu zwei Vollgeschossen

mit ausbaubarem Dachgeschoss als zusätzlichem Vollgeschoss (Wandhöhe hier auf 6,5 m begrenzt) reichen. Als Dachformen sind Sattel- oder Walmdächer zulässig, teilweise auch Pultdächer und für Garagen auch Flachdächer. Im weiteren Verfahren soll auch die Höhenlage der Gebäude festgesetzt werden.

Im Süden, Osten und Norden werden öffentliche Grünflächen angelegt.

2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Regionalplan der Region 10
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf

2.1 Regionalplan der Region 10

Folgende allgemeine Aussagen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden im Regionalplan getroffen: u.a.

- Landschaftsgerechte Baugestaltung mit Rücksicht auf das typische Landschaftsbild
- Gute Durchgrünung der Baugebiete insbesondere in den Ortsrandbereichen.

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan das textliche Ziel „Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes“, der zeichnerisch das Ilmtal mit umliegendem Puffer überstreicht.¹ „Als Schwerpunktgebiete eines regionalen Biotopverbundes sollen nach Möglichkeit die Tal- und Auenlandschaften von Altmühl mit Nebentälern, Schutter, Donau, Sandrach, Paar und Ilm sowie das Wellheimer Trockental vernetzt werden.“

¹ Ziel B II 5.3 und Karte 3 Landschaft und Erholung, Tektur 3

Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen.“ (Ziel BI 5.3 des Regionalplans.)

Nachstehende Gebietseinstufungen sind auf das Ilmtal beschränkt und liegen als außerhalb des Planungsgebietes:

Nach der aktuellen Fassung des Regionalplans für die Region 10 (Planungsverband Region Ingolstadt) ist entlang des Ilmtals ein regionaler Grünzug „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach (08)“ dargestellt. Dieser ist als Teil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Ilmtal“ (13) dargestellt.²

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Erholungsgebiets (7) „Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern“.³

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf

Die Flächen des Planungsgebietes sind in dieser gemeindlichen Planung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das von Grünflächen umgeben ist.⁴

Zur Anpassung an die konkrete Ausplanung des Baugebietes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (3. Flächennutzungsplanänderung) geändert.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm

Im Arten – und Biotopschutzprogramm (ABSP Stand Juni 2003) sind keine unmittelbar flächenbezogenen Ziele für den Umgriff des Planungsgebietes enthalten.

Im Naturraum Donau-Isar-Hügelland, dem das Planungsgebiet angehört, soll entlang der Talhänge ein Trockenverbundsystem aufgebaut bzw. optimiert werden. Kleinflächige Magerrasen und –wiesen sowie Sand- und Kiesgruben und Saum-

² Nach: Karte 3 Landschaft und Erholung Karte zu B I 8.3 und Karte zu B I 9.2 des Regionalplans der Region Ingolstadt (10). Stand 08.09.2007

³ Ziel B IV 4.9.2

⁴ Flächennutzungsplan Gemeinde Jetzendorf. (Stand 1. Änderung, rechtskräftig am 05.12.2008)

strukturen sollen durch vorrangige Neuschaffung von Trockenstandorten auf süd- und westexponierten Hängen vernetzt werden (ABSP: Karte Ziele und Maßnahmen 2.3 Trockenstandorte).

Im benachbarten Ilmtal verfolgt das ABSP mit der Karte Ziele und Maßnahmen 2.2 Feuchtgebiete folgende Ziele: Das Ilmtal ist als überregionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse dargestellt. Es zählt zu den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes (ABSP: Karte 3 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes).

2.4 Schutzgebiete und bestehende flächenrelevante Festsetzungen Dritter

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Im Süden reicht ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ilm für das Bemessungshochwasser HQ100 bis ins Planungsgebiet hinein.⁵

Entlang der Staatsstraße gilt ein grundsätzliches Anbauverbot außerhalb von Ortsdurchfahrten auf einer Breite von 20 m (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgt grundsätzlich anhand des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: gering, mittel, hoch.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung

⁵ Verordnung des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 15.10.1977

Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Petershausen“ ausgewertet. Eine Ortsbegehung im Februar 2014 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche wurde durchgeführt.

Ein Immissionsgutachten⁶ sowie ein Baugrundgutachten⁷ wurden begleitend in Auftrag gegeben und für die Unterlagen ausgewertet. Weitere Untersuchungen erscheinen aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur des Gebietes nicht erforderlich.

Es liegt eine Vermessung vor⁸.

Zur Beurteilung der Bedeutung der Schutzgüter sowie zur Berechnung der Ausgleichsflächen wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, 2003) herangezogen.

4 Standortfaktoren des Planungsgebietes

4.1 Geologie, Naturraum und Klima

Die Geologie des Gebietes ist durch kiesführende obere Süßwassermolasse geprägt⁹ sowie durch die am Südrand in das Planungsgebiet hereinreichenden quartären Ablagerungen des Ilmtals.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland (062-A), der Teil der Naturraum-Einheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65) ist.

Potentielle natürliche Vegetation ist hier ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.¹⁰

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich Jetzendorf beträgt 7 bis 8 °C, die Jahresniederschlagssumme 750 bis 850 mm.¹¹

⁶ C. Hentschel Consult: Bebauungsplan Nr. 22 Ilmblick, Gemeinde Jetzendorf. Schalltechnische Untersuchung. 25.02.2015

⁷ Geotechnischer Bereich zum Bauvorhaben Gemeinde Jetzendorf. Erschließung Baugebiet entlang der Staatsstraße in Priel. Fa. Geotechnikum. Augsburg. 25.07.2013

⁸ WipflerPLAN. Geländeaufnahme Baugebiet „Ilmblick“ in Priel. Pfaffenhofen a.d. Ilm 17.05.2013.

⁹ Geotechnischer Bericht. Gemeinde Jetzendorf – Erschließung Baugebiet entlang der Staatsstraße in Priel. Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH. Augsburg, 25.07.2013

¹⁰ FIS-Natur online. Internetangebot Bay. Landesamt für Umwelt

¹¹ Bodeninformationssystem Bayern, Angebot des LfU.

4.2 Aktuelle Nutzung des Gebietes und angrenzender Flächen

Das Gelände liegt am südexponierten Hang oberhalb des Ilmtals. Der Fluss verläuft im Süden des Planungsgebietes von West nach Ost. Unmittelbar angrenzend an das Baugebiet verläuft die Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße 2337), die an der Nordseite des Ilmtals verläuft und Jetzendorf mit Reichertshausen verbindet. Das Gelände steigt stark nach Norden an. Die Höhen entwickeln sich von ca. 465 mNN an der Südböschung der Staatsstraße auf ca. 492 mNN am Hochpunkt im Nordosten des Planungsgebietes. Die Geländeneigungen sind kontinuierlich ausgebildet; lediglich die Staatsstraße und der am Nordrand des Gebietes gelegene Feldweg weisen Höhensprünge zum angrenzenden Gelände mit entsprechenden Böschungen auf.

Das Planungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ackerbauflächen schließen sich auch im Norden und Osten des Planungsgebietes an. Die Flächen südlich der Staatsstraße sind überwiegend als Grünland genutzt. Im Westen des Planungsgebietes schließen sich Bauflächen an.

Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden; die Ilm befindet sich in über 60 m Entfernung in südlicher Richtung.

5 Bestandsbewertung / Bedeutung des Planungsgebiets für den Naturhaushalt sowie Auswirkungen der Planung

5.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand/ Bewertung

Das Gelände des Änderungsbereichs ist stark anthropogen überprägt. Es ist überwiegend intensiv für Ackerbau genutzt. Flur-Nrn. 684 und 687 tragen intensive Wirtschaftswiesen.

Der Westen des Planungsgebietes (Flur-Nr. 696) trägt eine Grünmulde, die teilweise als Fahrweg dient.

Der asphaltierte Feldweg im Norden und Osten des Planungsgebietes ist für den öffentlichen Verkehr freigegeben. Im Norden des Planungsgebietes ist zu Flur-Nr. 689 hin eine mit Altgrasflur bewachsene Böschung ausgebildet. Auf einer Länge von ca. 35 m steht ein einreihiges, bis ca. 6 m hohes Feldgehölz aus Feldahorn, Spitzahorn und Schlehe. Im Osten des Planungsgebietes verläuft der Weg annä-

hernd geländegleich und wird auf seiner Westseite, also innerhalb des Planungsgebietes, von einer lückigen Reihe aus sechs jungen Obstbäumen begleitet.

Westlich des Planungsgebietes schließen sich die Wohnbauflächen entlang der Straße Sonnenhang an. Hier besteht eine Ortseingrünung auf einem teilweise in kleiner Dammlage geführten Gehölz. Die Baumarten des Gehölzes werden von Feldahorn, Winterlinde, Bergahorn und Fichte dominiert. Im Unterwuchs finden sich weitere heimische Straucharten.

Auf der Südseite der Staatsstraße sind zwischen Fahrbahn und südlich parallelgeführten Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg einige Spitzahorn angepflanzt. Etwas abgesetzt davon steht auf der Flur-Nr. 698 eine landschaftsbildprägende Eiche.

Naturschutzfachlich wertvolle Bestände finden sich mit Ausnahme der erwähnten Gehölze nicht. Nächstgelegene kartierte Biotop sind Feldgehölze nördlich Priel und westlich Lampertshausen (Biotop-Nrn. 7534-0053 bzw. 7534-0054). In der angrenzenden Ilmaue sind keine Biotop kartiert.

Störungen werden durch die angrenzende Pfaffenhofener Straße, den angrenzenden Feldweg und die angrenzende Wohn- und Freizeitnutzung in das Gebiet getragen.

Bedeutung für den Artenschutz

Aus der Artengruppe der Vögel könnten im Planungsgebiet Freiflächenbrüter vorkommen. Allerdings bestehen auf der Fläche Störungen durch Straßenverkehr in unmittelbarer Nachbarschaft.

In den Gehölzbeständen des Planungsgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzender Gärten und Straßenbegleitgehölze kommen gehölzbrütende Vogelarten vor.

Die Flächen besitzen Bedeutung als Jagdhabitat für Vögel mit größerem Lebensraumanspruch, z.B. den Baumfalken.

Das Vorkommen des Bibers ist in der Ilmaue in der amtlichen Artenschutzkartierung dokumentiert, jedoch sind für diese Art erhebliche Wirkungen aufgrund bestehender Vorbelastungen und der Entfernung zum Fließgewässer ausgeschlossen.

Insgesamt ist daher von einer geringen, in Gehölzbereichen mittleren Bedeutung für das Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt auszugehen.

Auswirkungen

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind durch die bisherige Nutzung überwiegend stark anthropogen geprägt. Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, so dass der überwiegende Bereich des Planungsgebiets auch weiterhin als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist.

Gehölze werden soweit möglich erhalten und entsprechend zur Erhaltung festgesetzt. Bei Einhaltung der gesetzlichen zeitlichen Vorgaben für Gehölbeseitigungen sind keine artenschutzrechtlichen Eingriffe zu befürchten, da im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend alternative Brutmöglichkeiten vorhanden sind und daher keine populationserheblichen Auswirkungen möglich sind. Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren durch Neupflanzungen mögliche Verluste zu kompensieren. Ein Altbaum auf der Südseite der Staatsstraße wird erhalten.

Für Arten mit größerem Lebensraumsanspruch, z.B. jagende Vögel oder Brutvögel im Umfeld bestehen ausreichend geeignete Ausweichflächen im Umfeld von Jetzendorf.

Ergebnis

Unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ist die Beeinträchtigung von Flora und Fauna in Relation zur bestehenden Nutzung durch die Überplanung von geringer Erheblichkeit.

5.2 Schutzgut Wasser

Bestand, Bewertung und Auswirkungen

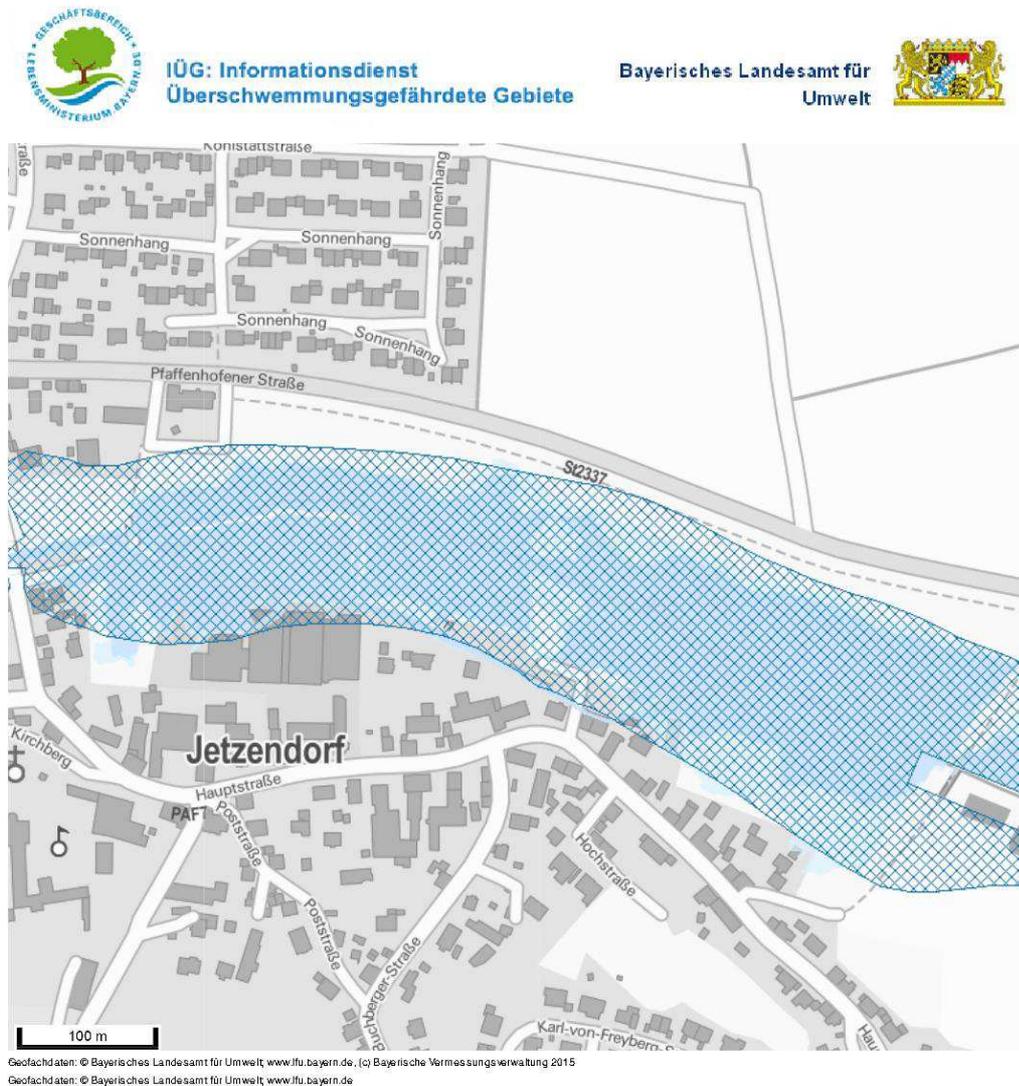
Im Geltungsbereich befinden sich aktuell keine Oberflächengewässer. Die Ilm befindet sich südlich in etwa 80 m Entfernung. Aus dem über dem Planungsgebiet liegenden Hang ist mit zufließenden Hangwässern zu rechnen.

Im Süden reicht ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ilm für das Bemessungshochwasser HQ100 bis ins Planungsgebiet hinein.¹² Das ermittelte HQ100 zum Ermittlungstag 27.09.2009¹³ und das HQextrem zum Ermitt-

¹² Verordnung des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 15.10.1977

¹³ Hochwassergefahrenfläche HQ100, Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf Bayern-Atlas-klassik am 23.02.2015

lungsdatum 18.04.2013¹⁴ treten demgegenüber nach Süden zurück; das Planungsgebiet liegt außerhalb dieser Gebietskategorien. Nachfolgender Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete zeigt kreuzschraffiert das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, in mittelblau das ermittelte HQ100 und in hellblau das ermittelte HQextrem.



Die Grundwasserflurabstände betragen zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung ca. 1,6 bis 1,8 m im südlichen Baugebiet und ca. 4,7 m am Hangfuß des nördlichen Baugebietes. Es wird daher davon ausgegangen, dass im südlichen Bereich des Planungsgebietes bei tiefer liegenden Bauwerken, insbesondere bei Kanalbaumaßnahmen Grundwassereingriffe möglich sind.

¹⁴ Hochwassergefahrenfläche HQextrem, Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt auf Bayern-Atlas-klassik am 23.02.2015

Die bestehenden Nutzungen – v.a. die landwirtschaftlich intensive Nutzung – stellen eine Vorbelastung für dieses Schutzgut dar.

Die aktuelle Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser ist als gering einzustufen.

Auswirkungen

Im Vergleich zur bestehenden Nutzung sind durch die Überplanung und Mehrversiegelung erhöhte Oberflächenwasserabflüsse zu erwarten. Diesem Effekt wird durch die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens entgegengewirkt.

Die Grundwasserneubildungsrate wird zugunsten des Oberflächenwasserabflusses zurückgehen. Im Vergleich zu bestehenden Nutzungen wird die Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge etwas erhöht sein.

Zur unschädlichen Ableitung zufließender Außenwässer wird die bestehende Mulde am Westrand des Planungsgebietes durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und nicht vor Ort versickerbaren Oberflächenwassers erfolgt über Leitungen zur Kläranlage Reichertshausen bzw. über ein Rückhaltebecken gepuffert in die Ilm.

In das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird lediglich durch Verlegung des bestehenden Geh- und Radwegs randlich eingegriffen. Nachdem dieser Bereich außerhalb der faktischen Überschwemmungsgebiete liegt, wird nicht von tatsächlichen Auswirkungen ausgegangen.

Ergebnis

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der beabsichtigten Minimierungsmaßnahmen ist durch die Überplanung eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu erwarten.

5.3 Schutzgut Boden

Bewertung und Auswirkungen

Das Gebiet ist großräumig durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt, die im Tertiär abgelagert wurden, der sog. „Oberen Süßwassermolasse“. Nach dem Bodeninformationssystem Bayern (BIS-BY) wird der großflächige Untergrund aus fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) gebildet. Am Unterhang in Übergang zur Aue finden sich Verlagerungen des

Oberhangs, hier demnach fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).¹⁵

Es bestehen Vorbelastungen dieses Schutzguts durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, deren Schläge überwiegend mit der Hauptgefällerrichtung eingeteilt sind und somit Wassererosion begünstigen.

Auch die umliegenden Wege und Straßen stellen Vorbelastungen dar. Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Planung und ihre Umsetzung können bis zu 0,7 ha für Straßen und Wege sowie bis zu 1,4 ha für Gebäude und Nebenanlagen neu versiegelt werden.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden im Bereich der bestehenden Versiegelung und des Ackers eine geringe, im Bereich der Grünlandflächen eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen und Ergebnis

Aufgrund der Überbauung im Bereich bisher nicht überbauter Flächen ist für das Schutzgut Boden von einer mittleren Erheblichkeit der Eingriffe auszugehen.

Eine Verbesserung des Erosionsschutzes wird sich voraussichtlich durch die zu erwartenden Terrassierungen im Bereich der Bauflächen ergeben.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bewertung

Das Ilmtal besitzt Bedeutung als örtliche und regionale Kaltluftabfluss- bzw. Frischluftbahn. Das Planungsgebiet liegt am Rand des Ilmtals und wird hierdurch sowie durch von den Hanglagen im Norden zuströmende Luft mit Frisch- und Kaltluft versorgt. Die Luftqualität ist durch die ländliche Umgebung kaum negativ beeinflusst.

Bedingt durch die Lage am Talraum kann es häufiger als im Umland zu Nebelbildung kommen. Aufgrund der Lage angrenzend an landwirtschaftliche Fluren ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Aufgrund der Lage an der befahrenen Staatsstraße treten im Vergleich zu weniger verkehrsgünstigen Lagen erhöhte Schadstoffimmissionen auf, die bei Inversionswetterlagen insbesondere in den un-

¹⁵ Bodeninformationssystem Bayern: Übersichtsbodenkarte 1: 25.000. Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

teren Hangbereichen zu einer Anreicherung der Schadstoffkonzentration führen können.

Im Gebiet herrschen großräumig Westwindlagen vor, die sich durch die Talrichtung des Ilmtals verstärken.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet verschiebt den bisherigen Ortsrand nach Osten, so dass sich bei östlichen Windrichtungen verstärkte Windexposition der neuen Gebäude bzw. abnehmende Windexposition der bisherigen Gebäude ergeben.

Durch Flächenversiegelung und Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereichs zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Baubedingt kann es zu Staubemissionen kommen.

Die bisherige Bedeutung der Flächen als Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftzuflussbahn wird abnehmen. Nachdem sich im Abstrombereich keine Ortslagen, die der Belüftung bedürfen, befinden, sind Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen. Aufgrund der sonnenexponierten Lage am Hang sollten Bauwerber Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel in Erwägung ziehen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, also insbesondere die Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch (Energieeinsparung) sowie Maßnahmen zur Dämmung von Gebäuden und zur Nutzung regenerativer Energiequellen sollen von den Bauwerbern im Gebiet besonders berücksichtigt werden.

Ergebnis

Durch die Versiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Durch Hinweise im Bebauungsplan für klimaschonendes Verhalten bei Herstellung und Nutzung von baulichen Anlagen wird über die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren und Nutzer dem Klimaschutz Rechnung getragen.

5.5 Schutzgut Mensch (Landschaftsbild und Erholung)

Bewertung

Die landschaftliche Lage des Gebiets wird von der Lage am Hang oberhalb des Ilmtals geprägt. Es besteht ein begrünter Ortsrand entlang der vorhandenen Bauflächen.

Optisch zerschneidend und als einschränkend für Querung durch Fußgänger wirkt die Staatsstraße, die den hochwasserfreien Rand der Aue im Gelände markiert. Der an ihr entlangführende Geh-, Fahr- und Wirtschaftsweg ist Teil des regional bedeutsamen Amper-Altmühl-Radweges zwischen Allershausen und Dollstein.

Das Planungsgebiet ist durch umlaufende Wege und teilweise nutzbare Grünstreifen begehbar, jedoch nicht durch querende Wege erschlossen.

Auswirkungen

Mit der Bebauung in bisheriger Ortsrandlage ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Aufgrund der Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen werden sich die neuen Baukörper in die Umgebung einfügen. Bedingt durch die Hanglage werden die Gebäude vom Tal sowie vom gegenüberliegenden Hang aus sichtbar sein.

Die im Verlaufe des Verfahrens beabsichtigten Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden zu einer Einbindung in die Landschaft führen, die vergleichbar dem bestehenden Ortsrand ist.

Kinderspielflächen werden in Ortsrandlage vorgesehen.

Die Durchgängigkeit des Gebietes für erholungssuchende Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten und wird für Bereich des öffentlichen Grüns verbessert. Für Bürger aus Priel, die in der freien Landschaft Erholung suchen, wirkt als leichte Verschlechterung, dass der Ortsrand weiter nach außen rückt.

Ergebnis

Über das Planungsgebiet hinausreichende Eingriffe sind auf den Talraum des Ilmtals im Bereich der Ortslagen von Priel und Jetzendorf beschränkt.

Die Naherholungsmöglichkeiten sowie regionale Radwegebeziehungen bleiben erhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Erholung und Landschaftsbild von geringer Erheblichkeit.

5.6 Schutzgut Mensch (Kultur- und Sachgüter)

Bewertung und Auswirkungen

Die ackerbauliche Nutzung stellt ein Sachgut dar. Die ackerbauliche Eignung der Flächen¹⁶ ist mit Ackerzahlen um 58 Punkte im unteren Hangbereich überdurchschnittlich, im oberen Hangbereich mit 40 bis 56 Punkten durchschnittlich im Vergleich zu den durchschnittlichen Ackerzahlen im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm.¹⁷ Im Vergleich zu umliegende Flächen des Gemeindegebietes handelt es sich eher um durchschnittliche Bodengüte.

Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche nicht bekannt bzw. nicht vorhanden. Sichtbeziehungen bestehen zum Turm der Kirche in Jetzendorf, der katholischen Pfarrkirche St. Johannes der Täufer sowie zu den Baudenkmalern rund um das Schloss Jetzendorf, das in exponierter Lage am gegenüberliegenden Hang des Ilmtals liegt. Nachdem diese Gebäude über 400 m entfernt liegen und sowohl die Bebauung von Priel als auch die von Jetzendorf die Höhenlage dieser ortsbildprägenden Gebäude bereits überschreiten und zudem keine unmittelbare Ansicht dieses Ensembles durch die Planung verändert wird, wird nicht von erheblichen Nachteilen auf diese Baudenkmalern ausgegangen.

Sichtbeziehungen bestehen von den höchsten Lagen des Planungsgebietes aus auch ins benachbarte Lampertshausen, insbesondere auf den Turm der Kirche St. Lambertus. Durch die große Entfernung (ca. 1 Kilometer) sowie den Verzicht auf die Bebauung der höchsten Lagen im Nordosten des Planungsgebietes sind hier keine Störungen von Sichtbeziehungen möglich.

Ergebnis

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bewegen sich in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen auf einem durchschnittlichen Niveau, in Bezug auf Baudenkmalern sind keine Auswirkungen zu befürchten.

¹⁶ Bodenschätzungskarte. in Geoportal Bayern. Internetangebot des Bay. Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr.

¹⁷ Anlage in: „Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 16.10.2014

5.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Auf die Immissions- und Emissionssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen z.B. hinsichtlich der beabsichtigten Durchgrünung, die sich sowohl auf das Kleinklima, als auch die Erholungseignung sowie das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirkt. Ähnliche Wechselbeziehungen bestehen auch zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

5.9 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Lebensraum für Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Wasser	gering
Boden	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch (Erholung und Landschaftsbild)	gering
Mensch (Kultur- und Sachgüter)	gering

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Berechnung der Ausgleichsflächen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zugrunde.

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhaltung von bestehenden Bäumen
- Durchgrünung des Planungsgebietes auf privaten Grünflächen
- Eingrünung des Baugebietes durch Baum- und Heckenpflanzungen
- Durchlässigkeit für bodennahe Kleintiere durch Verbot von Zaunsockeln und Mauern als Einfriedungen

Schutzgut Wasser

- Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Schutzgut Boden

- Verringerung von Auffüllungen durch Festsetzungen der Höhenlage der Gebäude
- Nutzung bestehender Wege zur Erschließung

Schutzgut Klima/Luft

- Festlegung von Bepflanzungsmaßnahmen zur Verringerung von Windexposition sowie zur Verbesserung des Kleinklimas
- Empfehlung zu ressourcenschonendem Bauen und Energienutzung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen bezüglich Bauhöhe und Dachdeckung im Bebauungsplan

6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Aufgrund der genaueren Bestimmbarkeit des Eingriffs und der weitgehenden Übereinstimmung der Planungen „3. Flächennutzungsplanänderung“ und Aufstellung Bebauungsplan Nr. 22 „Ilmblick“ erfolgt die Berechnung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Abschließende Einstufung des Planungsgebietes in Bedeutungsstufen und Flächenzuordnung

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgenden Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden):

- Ackerflächen
- Grünlandflächen
- Gehölzfreie Böschungsflächen
- Grünflächen mit Wasserablauf und Gehölzüberhang
- Gehölzflächen
- Einzelbäume

Flächenkategorie 1: Ackerflächen			
Schutzgut	Wertmerkmale für das Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie / Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	gering	Kategorie I, oberer Wert
Boden	Intensive Nutzung, Erosionsgefahr	gering	Kategorie I, oberer Wert
Wasser	Gebiet mit deutlichem Grundwasserflurabstand	gering	Kategorie I, oberer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet ohne Bedeutung für Ortsbelüftung	gering	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	gering	Kategorie I, oberer Wert
Kultur- und Sachgüter	Durchschnittliche Ackerflächen, keine Denkmäler	gering	o.Bewertung
Gesamtbewertung		gering	Kategorie I, oberer Wert

Flächenkategorie 2: Grünlandflächen			
Schutzgut	Wertmerkmale für das Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie / Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Grünlandflächen, intensiv	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Boden	Intensive Nutzung	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Gebiet mit deutlichem Grundwasserflurabstand	gering	Kategorie I, oberer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet ohne Bedeutung für Ortsbelüftung	gering	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarmer Agrarlandschaft	gering	Kategorie I, oberer Wert
Kultur- und Sachgüter	Durchschnittliche Böden, keine Denkmäler	gering	o.Bewertung
Gesamtbewertung		gering	Kategorie I, oberer Wert

Flächenkategorie 3: Gehölzfreie Böschungflächen			
Schutzgut	Wertmerkmale für das Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie / Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Grünlandflächen, extensiv, vorbelastet	mittel	Kategorie II, oberer Wert
Boden	extensive Nutzung	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Gebiet mit deutlichem Grundwasserflurabstand, vorbelastet	gering	Kategorie I, oberer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet ohne Bedeutung für Ortsbelüftung, vorbelastet	gering	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Struktur in ausgeräumter, strukturarmer Agrarlandschaft	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Kultur- und Sachgüter	Durchschnittliche Böden, keine Denkmäler	gering	o.Bewertung
Gesamtbewertung		gering	Kategorie I, oberer Wert

Flächenkategorie 4: Grünflächen mit Wasserablauf und Gehölzüberhang			
Schutzgut	Wertmerkmale für das Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie / Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Grünfläche mit Mulde, z.T. befahren	mittel	Kategorie II, oberer Wert
Boden	extensive Nutzung	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Gebiet mit deutlichem Grundwasserflurabstand, Oberflächenwasserabfluss	gering	Kategorie I, oberer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet ohne Bedeutung für Ortsbelüftung	gering	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Struktur in ausgeräumter, strukturarmer Agrarlandschaft	mittel	Kategorie II, oberer Wert
Kultur- und Sachgüter	Durchschnittliche Böden, keine Denkmäler	gering	o.Bewertung
Gesamtbewertung		gering	Kategorie II, unterer Wert

Flächenkategorie 5: Gehölzflächen			
Schutzgut	Wertmerkmale für das Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie / Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Gehölze und Obstwiesen < 30 Jahre	mittel	Kategorie II, oberer Wert
Boden	extensive Nutzung	mittel	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Gebiet mit deutlichem Grundwasserflurabstand	gering	Kategorie I, oberer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet ohne Bedeutung für Ortsbelüftung	gering	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Struktur in ausgeräumter, strukturarmer Agrarlandschaft	mittel	Kategorie II, oberer Wert
Kultur- und Sachgüter	Durchschnittliche Böden, keine Denkmäler	gering	o.Bewertung
Gesamtbewertung		gering	Kategorie II, oberer Wert

Einzelbäume
<p>Einzelbäume werden verbal hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen und Bedeutung und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.</p> <p>Sie werden mit Ausnahme von Gehölzen zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg der Staatsstraße erhalten.</p>

Die Flächenzuordnung zeigt nachfolgende Abbildung:



Flächenkategorien lt. Leitfaden

-  bereits versiegelt
-  Kategorie 1, unterer Wert
-  Kategorie 1, oberer Wert
-  Kategorie 2, unterer Wert
-  Kategorie 2, oberer Wert
-  Kategorie 3, unterer Wert
-  Kategorie 3, oberer Wert
-  Ausgleichsfläche; kein Eingriff
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

Bestimmung des Ausgleichsfaktors und des Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffstyp gehört aufgrund der GRZ von 0,3 zum Typ B gemäß Leitfaden (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Die Minimierungsmaßnahmen, die z.T. für die folgenden Verfahrensschritte noch konkretisiert werden, erlauben eine Einstufung im unteren Bereich dieses Eingriffstyps. Die Ausgleichsfaktoren werden wie folgt zugeordnet:

Kategorie	Eingriffsfläche in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in m ²
bereits versiegelt	1590	0	0
Kategorie 1, unterer Wert	0		0
Kategorie 1, oberer Wert	4.6250	0,3	13.875
Kategorie 2, unterer Wert	990	0,4	396
Kategorie 2, oberer Wert	250	0,5	125
Kategorie 3, unterer Wert	0		0
Kategorie 3, oberer Wert	0		0
Ausgleichsfläche	3260 3.260	0	0
Summe Ausgleichsbedarf			14.396

Somit ist ein Ausgleich von ca. 1,44 ha erforderlich.

6.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im Planungsgebiet werden Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Die Entwicklungsziele und Festsetzungen sind der Satzung zu entnehmen. Sie dienen gleichzeitig dem Ausgleich der landschaftlichen Eingriffe und dem Ersatz von Eingriffen insbesondere in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Darüber hinaus werden weitere, externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die zugeordneten Flächen stammen aus dem Ökokonto der Gemeinde Jetzendorf und sind der Satzung zu entnehmen. Die Entwicklungsziele und Pflegemaßnahmen sind im Ökokonto bereits ausreichend festgelegt und dokumentiert.

Die dort festgesetzten Pflegemaßnahmen werden nachfolgend wiedergegeben und aufgrund aktueller Anpassungen durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan ergänzt:

- Flur-Nr. 608, Gemarkung Steinkirchen:
Entwicklungsziel: Grünland, extensiv, feucht, nass
Maßnahmen: bis 2016 zweimalige Mahd ohne Vorgabe des Mahdzeitpunktes zur Aushagerung der Fläche, ab 2017 einmalige Mahd ab Mitte August. Abfuhr des Mähgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
- Flur-Nr. 609, Gemarkung Steinkirchen:
Entwicklungsziel: Grünland, extensiv, feucht, nass
Maßnahmen: bis 2016 zweimalige Mahd ohne Vorgabe des Mahdzeitpunktes zur Aushagerung der Fläche, ab 2017 einmalige Mahd einschließlich der Böschungen ab Mitte August. Abfuhr des Mähgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
- Flur-Nr. 618 (Teilfläche), Gemarkung Steinkirchen:
Entwicklungsziel: Grünland, extensiv, feucht, nass
Maßnahmen: bis 2016 zweimalige Mahd ohne Vorgabe des Mahdzeitpunktes zur Aushagerung der Fläche, ab 2017 einmalige Mahd einschließlich der Böschungen ab Mitte August. Abfuhr des Mähgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
- Flur-Nr. 620/3, Gemarkung Steinkirchen:
Entwicklungsziel: Grünland, extensiv, mager, trocken
Maßnahmen: einmal jährliche Mahd einschließlich der Böschungen und Entfernung des Mähgutes

zusätzliche Herstellungsmaßnahme: Pflanzung einer Reihe von Obstbäumen (ca. 6 – 10 Stück bei einem Abstand von 8-10 m) mit Einzelstamm-schutz gegen Biberverbiss

Die Entwicklungsziele und die Pflegemaßnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

Da die externen Ausgleichsflächen bereits mehrere Jahre naturschutzfachlich entwickelt wurden, ist eine ökologische Verzinsung von 3 % je erbrachtem Pflege-jahr, maximal 30%, in Ansatz zu bringen.

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht der zugeordneten Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche	Fläche lt. Grundbuch	Aufwertung seit	zugeordnete Fläche	ökologische Verzinsung	anrechenbare Fläche
interne Ausgleichsflächen					
lt. Bebauungsplan	3.260 m ²				3.260 m ²
Ökokontoflächen, jeweils Gemarkung Steinkirchen					
Flur-Nr. 620/3	1.380 m ²	2011	1.380 m ²	4 Jahre 12 %	1.546 m ²
Flur-Nr. 608	4.435 m ²	2013	4.435 m ²	2 Jahre 6%	4.701 m ²
Flur-Nr. 609	200 m ²	2013	200 m ²	2 Jahre 6%	212 m ²
Flur-Nr. 618	5.155 m ²	2013	4.413 m ²	2 Jahre 6%	4.678 m ²
erbrachter Ausgleich (Rundungs-differenz)					14.397 m ²

Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, mit den erforderlichen Flächen ausgeglichen.

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben voraussichtlich die bisherigen Nutzungen bestehen. Die Umweltauswirkungen wären vergleichbar den gegebenen Verhältnissen.

8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planungen zum Baugebiet wurden verschiedene Varianten zur Anbindung des Gebietes ausführlich dargestellt und diskutiert.

Neben der Anbindung über eine Linksabbiegespur wurden verschiedene Varianten eines Kreisverkehrs untersucht.

In Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wurde der nun dargestellte Kreisverkehr beschlossen.

Dieser stellt in seiner Lage und Größe eine leistungsfähige Variante dar, die die Verkehrssicherheit am Ortseingang und im weiteren Verlauf am Vorfeld des Kindergartens deutlich verbessert.

Eine Erschließung des Baugebietes von Norden und Osten über den bestehenden und derzeit auch für den Verkehr aus der Siedlung als Anbindung zur Staatsstraße genutzten, öffentlichen Feld- und Waldweg wurde ebenfalls alternativ untersucht. Damit sollte dem Wunsch nach einer intensiveren Nutzung des gesamten Planungsgebietes, also auch der nordöstlichen Höhenlagen, entsprochen werden. Diese Variante wurde in Abwägung mit den dadurch betroffenen orts- und landschaftsplanerischen Belangen verworfen.

Der großzügigen Eingrünung des künftigen Ortsrandes, vor allem im Nordosten des Planungsgebietes unterhalb der Geländekuppe, wurde gegenüber wirtschaftlichen Überlegungen der Vorrang eingeräumt.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans soll dreimal im Abstand von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans überprüft werden. Pflegemaßnahmen sind dann ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

10 Zusammenfassung

Die Ausweisung der geplanten Bauflächen hat geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Festsetzungen für Lärmschutz sichern gesunde Lebensverhältnisse im Gebiet.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen verringern nachteilige Auswirkungen im Gebiet und auf Unterlieger.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.