

## **Teil 2: UMWELTBERICHT**

### **ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE GACHENBACH ORTSTEIL WEILACH „SONDERGEBIET KINDERTAGESSTÄTTE“**

**VOM 12.04.2017**

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Gachenbach  
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen  
Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen  
Regierungsbezirk Oberbayern

#### **Bearbeitung:**

Planungsbüro Ecker  
Lenbachplatz 16  
86529 Schrobenhausen  
Tel.: 08252 / 81629  
Fax: 08252 / 4362  
E-mail: buero@ecker-la.de

## INHALTSVERZEICHNIS

0	Beschreibung Vorhaben.....	3
1	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....	3
2	Grundlegende Standortfaktoren.....	4
3	Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt.....	7
3.1	Schutzgut Boden.....	7
3.2	Schutzgut Wasser.....	8
3.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	9
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität.....	9
3.5	Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	10
4	Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.1	Schutzgüter Boden und Wasser.....	10
4.2	Schutzgut Klima/Luft.....	12
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität.....	12
	Artenschutzrechtliche Abschätzung.....	14
4.4	Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion.....	15
4.5	Kultur- und Sachgüter.....	16
4.6	Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen.....	17
5	Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung.....	18
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
6.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	18
6.2	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.....	18
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	21
10	Zusammenfassung.....	22

## 0 Beschreibung Vorhaben

vgl. Bebauungsplan durch Architekturbüro Reiser

### Wichtigste Planungsziele:

Sondergebiet „Kindertagesstätte“ überlagert mit Fläche für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienend)

Größe:	Geltungsbereich	6.260 m <sup>2</sup>	100,0 %
Flächenanteile:	Erschließung (mit Parkplätzen/Begleitgrün/Gehweg)	855 m <sup>2</sup>	13,7 %
	davon Sichtdreieck u. bestehende Straße	255 m <sup>2</sup>	
	Sondergebiet KITA / Gemeinbedarf	5.405 m <sup>2</sup>	86,3 %
	davon Eingrünung	1.368 m <sup>2</sup>	21,9 %
	sonstige Grünfläche	1.016 m <sup>2</sup>	16,2 %
	Bauland incl. Stellflächen	3.021 m <sup>2</sup>	48,2 %

Zulässige Höhen: Wandhöhe 4,5 m, Firsthöhe: 6,5 m

Grundflächen: 1000 m<sup>2</sup> zzgl. 500 m<sup>2</sup> für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

## 1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Es gelten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Instrumentarien planungsrelevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): u.a. Eingriffsregelung
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Bodenschutzklausel, Altlasten
- Regionalplan 10 für Region Ingolstadt
- Landesentwicklungsprogramm (LEP).

Berücksichtigung findet weiterhin das Landschaftsentwicklungskonzept Region Ingolstadt.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Gachenbach befindet sich im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Weitere Ziele: Flächensparen, Verhinderung von Zersiedelung, nachhaltige Energiekonzepte und Klimaschutz.

Dem in LEP 3.2 propagierten Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung wird bei diesem städtebaulich integrierten Standort mit direkter Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen Rechnung getragen.

### Regionalplan

Die Gemeinde Gachenbach liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die ca. 8 km nordöstlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde gehört.

Der Umgriff der Planung betrifft keine Flächen, die im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder als regionaler Grünzug dargestellt sind. Die Niederung der Weilach als nächst gelegenes landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionaler Grünzug beginnt erst östlich der Bauflächen, die sich im Osten an die Dorfstraße anschließen. Angesichts der räumlich wie

funktionalen Trennung zwischen dem Plangebiet und den beiden Gebietskulissen, sind keine Beeinträchtigungen von Vorbehaltsgebiet bzw. Grünzug infolge des geplanten Sondergebiets zu erwarten.

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als Bauflächen dar: der überwiegende Südteil als Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienend (hier: Kindergarten), den Nordteil (Fl.Nr. 89) als Dorfgebiet.

## **2 Grundlegende Standortfaktoren**

### **Lage, Nutzung, Gehölzbestand:**

Der Planungsbereich liegt verkehrsgünstig südwestlich der Dorfmitte und ist über die Römerstraße auf kurzem Weg an die Dorfstraße (Kreisstraße ND 5) angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bzw. berührt die Grundstücke/ Teilfläche Fl.Nrn. 89, 87/4 bzw. 82 der Gemarkung Weilach.

Das Planungsgebiet wird bisher geprägt durch eine dorfgemäß ausgebildete Ortsrandsituation: am Ostrand von Fl.Nr. 89 befinden sich neben einem größeren ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude (das heute als „Grafer Stadel“ für div. Veranstaltungen genutzt wird) extensiv genutzte, stellenweise ruderale Hofflächen. Gegenwärtig sind hier zwei Container aufgestellt. In Gebäudenähe stocken zwei Weiden. Den West- und Südrand bildet ein vergleichsweise junger Gehölzbereich, welcher neben spontan aufgewachsenem Jungwuchs von Kastanie und Kirschkpflaume u.a. eine junge Kastanie, zwei vielstämmige Kirschkpflaume sowie zwei mangelhaft gepflegte ältere Obstbäume (Apfel) aufweist. Die Restfläche von Fl.Nr. 89 wird als Wiese genutzt. An der Grenze von Fl.Nr. 89 zu den südlich gelegenen Flurstücken Fl.Nrn. 87/4 und 82 stockt eine heterogene, lückige Baumreihe, die v.a. durch Obstbäume geprägt wird. Hervorzuheben sind dabei die im Osten stockenden Bäume: ein erhaltenswerter Apfelbaum und ein ebenfalls erhaltungswürdiger Nussbaum. Weniger erhaltenswert sind die weiter westlich wachsenden Bäume (Weide und 4 Zwetschgen).

Fl.Nr. 87/4 und der Südostteil von Fl.Nr. 82 werden als Freiflächen des bestehenden Kindergartens genutzt. Neben diversen Spielgeräten-/anlagen weisen diese Bereiche auch mehrere Bäume und Sträucher auf, neben Feldahorn, Hainbuche, Weide und Eiche finden sich auch Obstbäume und diverse Sträucher (Hasel, Flieder u.a.).

Der Südrand von Flurstück weist nahezu durchgehend Gehölze auf. Neben freiwachsenden heimischen Sträuchern stocken hier mehrere locker gruppierte Laubbäume (u.a. 3 Linden, 3 Birken, Kastanie, Walnuss). Sie tragen wesentlich zur Qualität der Ortsrandsituation bei und sind daher besonders erhaltenswert.

Der Römerweg (Fl.Nr. 158), der in Teilen auch zum Geltungsbereich gehört, ist als Erschließungsstraße des nordwestlich gelegenen Wohngebiets und des weiter westlich gelegenen Gewerbebetriebs ausgebaut. Ein Fußweg an der Römerstraße ist derzeit nicht angelegt.

### **Angrenzende Nutzung**

Der Geltungsbereich des Sondergebiets wird wie folgt umgrenzt:

im Süden: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn. 82 und 82/2 (Wiese) der Gemarkung Weilach.

im Norden: Grundstück/Teilfläche Fl.Nr. 158 (Römerweg) der Gemarkung Weilach, nördlich davon Wohngebäude bzw. Pferdekoppel).

im Westen: Grundstück/Teilfläche Fl.Nr. 72 (Weilachweg, Anwandweg) der Gemarkung Weilach.

im Osten: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nrn. 82 (Kindergarten), 88/1 und 89/1 (Dorfgebiet) der Gemarkung Weilach.

### **Standortkundliche Landschaftsgliederung/ Naturräumliche Gliederung**

Tertiär-Hügelland zwischen Donau und Isar (062-A).

**Potentielle natürliche Vegetation** (gemäß FINWeb)

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

**Betroffene Bodentypen gem. Bodeninformationssystem bzw. Standortkundl. Bodenkarte**

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte [L7532 Schrobenhausen (1:50.000)] wird der Standort durch örtlich pseudovergleytes oder vergleytes Kolluvium aus lehmigen Abschwemmmassen bestimmt, vorwiegend aus Lößlehm. Die Bodenübersichtskarte spricht von Kolluvisol aus Schluff bis Lehm. Gemäß dem vom Grundbaulabor Aichach vorgelegten Baugrundgutachten wird der Standort bereichsweise durch Auffüllungen bis zu einer Mächtigkeit von 1,5 m geprägt.

Das Planungsgebiet wird vom Informationsdienst des Landesumweltamts nicht als wassersensibler Bereich eingestuft. In den Baugrundgutachten (Grundbaulabor Aichach, Okt./Dez. 2016) wird jedoch darauf hingewiesen, dass für Zeiten, in denen die ca. 170 m südöstlich verlaufende Weilach Hochwasser führt, das Grundwasserniveau bis an das heutige Geländeniveau heranreichen kann.

**Relief/ Neigung**

Nahezu ebenes Gelände, von Natur aus kaum merklich von Südwesten nach Nordosten hin abfallend, Geländehöhen um 443,5 m NN.

**Schutzgebiete i.S. des Naturschutz- und Wasserrechts**

Schutzgebiete/-objekte gem. Naturschutzrecht oder NATURA-2000-Gebiet nicht betroffen.

Auch Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

**Kultur- und Sachgüter**

Gemäß BayernAtlas Denkmal sind im Planungsgebiet selbst keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Auf Fl.Nr. 82, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Gebäude der ehem. Volksschule mit Lehrerwohnhaus, welches als Baudenkmal (D-1-85-131-15) geschützt ist und als Kindergarten nachgenutzt wird. Gut 50 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte Pfarrkirche Unsere Liebe Frau (D-1-85-131-13). Der Bereich um die Pfarrkirche wird vom Landesamt als Bodendenkmal geführt (D-1-7533-0039).



### 3 Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt

#### 3.1 Schutzgut Boden

Der tief- bis sehr tiefgründige, mehr oder weniger tiefreichend humose, schluffige Lehmboden aus abgetragenem, in Hangfuß- und Tallagen zusammengeschwemmtem Bodenmaterial, ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte bedingt ackerfähig.

Im Planungsgebiet liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund Eigenart oder Seltenheit an sich besonders schützenswert wäre.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt (vom 09.03.2017) nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Bei den Rammsondierungen und Kleinbohrungen, welche für die vorliegenden Baugrundgutachten (Grundbaulabor Aichach, Okt./Dez. 2016) im Planungsgebiet niedergebracht wurden, wurden im Planungsgebiet Auffüllungen festgestellt, welche die natürlichen Bodenverhältnisse überformen. Vor dem Hintergrund der Auffüllungen werden die Baugrundverhältnisse in den o.g. Gutachten folgendermaßen zusammengefasst:

„Unter dem überwiegend aufgefüllten Mutterboden [...] folgen bereichsweise Auffüllungen [...] mit Mächtigkeiten bis zu ca. 1,50 m. [...] Diese bindigen und nicht bindigen Auffüllungen sind sehr wasser- und sehr frostempfindlich, stärker zusammendrückbar und besitzen nur eine mittlere Scherfestigkeit. Unter den Auffüllungen folgen überwiegend Kiese, schichtweise auch Sande und Gemenge aus Kies und Sand. [...] Diese Böden sind überwiegend schwach schluffig, teils sogar als feinkornarm anzusprechen, somit sind nicht bis mittel frostempfindlich [...] In die Kiese und Sande sind in unterschiedlichen Tiefen Schluffe und stark schluffige Sande geringer Schichtmächtigkeit eingelagert, die bodenmechanisch als sandig oder stark sandig sowie schwach kiesig anzusprechen sind. Die Schluffe sind weich oder weich bis steif. Sie sind somit sehr wasser- und sehr frostempfindlich [...], stärker zusammendrückbar und besitzen nur eine mittlere Scherfestigkeit. [...] Die Durchlässigkeitsbeiwerte der Kiese und Sande können schichtweise – je nach Feinkornanteil – stark streuen, wobei Abweichungen von mehr als einer Zehnerpotenz nach unten und oben möglich sind. Für die Dimensionierung von Sickeranlagen ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.“ (Grundbaulabor Dez. 2016, S. 9f).

Die festgestellten Auffüllungen wurden im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen auf mögliche Belastungen hin überprüft. Das im Dezember 2016 vorgelegte zweite Gutachten hält hierzu Folgendes fest:

„Ergänzend zu der durchgeführten geotechnischen Erkundung wurden auftragsgemäß zehn Bodenproben aus den angetroffenen Auffüllungen und anstehenden Böden für orientierende Schadstoffuntersuchungen ausgewählt.

Die Proben wurden in das akkreditierte Prüflabor synlab Umweltinstitut GmbH in Augsburg eingeliefert und die Feinfraktion < 2 mm dort auf die auf die Parameter nach LAGA M20, Fassung 1997, Feststoff (Tab. 11.1.2-2) und Eluat (Tab. 11.1.2-3) analysiert.

An den beiden Mischproben des Oberbodens wurde zusätzlich der organische Anteil mittels TOC, DOC und Glühverlust ermittelt. Die Ergebnisse der chemischen Analytik sind in den Untersuchungsberichten der synlab Umweltinstitut GmbH vom 12./14 und 16.12.2016 auf Anlage 5.1-10 [zu Gutachten Grundbaulabor Dez 2016] festgehalten. [...] Die ergänzende Bewertung gemäß bayerischem Leitfaden zu den Eckpunkten "Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen" für Trockenverfüllungen der Kategorie ZO erfolgte für die beiden Mischproben des Oberbodens und den Bodenproben der Aufschlüsse BS 4 bis BS 8 für die Bodenart "Schluff", bei den Bodenproben der Aufschlüsse BS 9 bis 12 für die Bodenart Sand". [...] Abweichungen hinsichtlich Zusammensetzung, Schichtmächtigkeit und Schadstoffbelastung zu den punktuellen Untersuchungsstellen können nicht ausgeschlossen

werden. In den Proben wurden teilweise Schadstoffgehalte angetroffen, die hinsichtlich der Einstufung als grenzwertig zu betrachten sind (z.B. Quecksilber Feststoff bei BS 7,0,2 m - 1,4 m), mögliche Überschreitungen sollten deswegen für Teilmassen in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Die Einstufungen des Oberbodens haben nur einen orientierenden Charakter, eine Verwertung nach LAGA bzw. Verfüll-Leitfaden ist nicht vorgesehen, da dieser gemäß BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten ist. Eine Untersuchung hinsichtlich der Wirkungspfade der BBodSchV ist gemäß dem baubegleitenden Landschaftsarchitekturbüro Brugger nicht erforderlich.

Die aufgefüllten Materialien enthalten teils Anteile von Fremdbestandteilen - diese liegen augenscheinlich unter 10 Vol.-%, demnach sind diese Materialien als Boden zu klassifizieren. Das lokale Vorhandensein von mineralischen Fremdbestandteilen >10 Vol.-%, was zu einer Einstufung als Bauschutt (Boden-Bauschuttgemisch) führt, kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Materialien mit vorhandenen Fremdbestandteilen (hier: lokal Beton- und Ziegelreste) ist eine Verwertung nicht in einer Nassverfüllung oder Gruben der Standortkategorie A als Material ZO möglich. Das Material ist in Gruben der Standortkategorie B (bis Z1.1) oder höher zu verwerten. Die Ausbauarbeiten sind fachgerecht zu überwachen. Unterschiedlich belastete Bereiche dürfen nicht vermischt werden und sind zu separieren. Abweichungen hinsichtlich Zusammensetzung und Schadstoffbelastung zwischen den punktuellen Untersuchungsstellen können nicht ausgeschlossen werden. Zur endgültigen Einstufung der Ausbaumaterialien empfehlen wir diese, im Zuge der Ausbauarbeiten, vor Ort oder in einem geeigneten, hierfür zugelassenen Zwischenlager, vor Witterungseinflüssen geschützt aufzuhalden, gemäß LAGA PN98 zu beproben und die erforderlichen Deklarationsanalysen durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass auch in den anderen, anzutreffenden Materialien einstuferrelevante Schadstoffbelastungen, z.B. geogen oder nutzungsbedingt, grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Für die Wiederverwertung der Baustoffgemische sind die einschlägigen Merkblätter, Vorschriften und Richtlinien zu beachten.“ (Grundbaulabor Dez. 2016, S. 6ff).

### **3.2 Schutzgut Wasser**

Als ökologischer Feuchtegrad ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte i.d.R. von sehr frisch bis mäßig feucht auszugehen. Nach dieser Bodenkarte ist das Grundwasser in Tallage häufig bis unter 1,2 m unter Geländeoberfläche zu erwarten. Das Informationssystem des bayerischen Landesamtes für Umwelt weist das Planungsgebiet nicht als „wassersensiblen Bereich“ aus, bei dem Probleme mit dem Bodenwasserhaushalt zu erwarten wären. Im Baugrundgutachten wird jedoch auf den Einfluss der ca. 170 m südöstlich verlaufenden Weilach insbesondere in Hochwasserzeiten hingewiesen. Im Baugrundgutachten wird zur Grundwassersituation Folgendes ausgeführt:

Das Grundwasser wurde bei den Stichtagsmessungen in den Kleinbohrungen in Tiefen zwischen 1,50 m und 2,10 m unter Gelände bzw. zwischen 441,55 m NN und 441,94 m NN eingemessen, was im Mittel der Höhenkote 441,75 m ü.NN entspricht. Angaben über mögliche Grundwasserspiegelschwankungen und damit über höchste Grundwasserstände erfordern langfristig beobachtete Grundwassermessstellen in der Nähe des Bauvorhabens, die nicht vorliegen. Wir empfehlen, zur Festlegung der Bemessungswasserstände Erkundigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen. Es wird von einer lokalen Grundwasserfließrichtung zu dem Fluss Weilach ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Hochwasserschwankungen der Weilach und eines Sicherheitszuschlages sollte bis zum Vorliegen weiterer Daten davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel im Hochwasserfall bis nahezu an die derzeitige Geländeoberfläche ansteigen kann. Eine direkte Beeinflussung der Baumaßnahme durch das Grundwasser erscheint jedoch unwahrscheinlich.

Quelle: Grundbaulabor Aichach Dez. 2016, AZ 1610872, S.11.

Die Durchlässigkeit der Böden ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte von Natur aus mittel, im tieferen Unterboden auch gering.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auch Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

### **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

Das Weilachtal, an dessen westlicher Flanke der Geltungsbereich liegt, besitzt Bedeutung als Korridor für den Frischlufttransport. Das LEK attestiert dem Geltungsbereich wie der gesamten umliegenden Feldflur eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Die oberhalb der Siedlung gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen können Kaltluft bereitstellen, die zum klimatischen Ausgleich in unterhalb gelegenen Siedlungsflächen beiträgt.

Die v.a. am Südrand des Planungsgebiets stockenden Bäume tragen zur Frischluftproduktion und über Verdunstung und Beschattung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Angesichts von Größe und Struktur des Ortsteils dürfte der faktische Beitrag der für die Bebauung überplanten Flächen für das Kleinklima des Ortsteils jedoch begrenzt sein. Für diesen dürfte die Niederung der Weilach als Frischlufttransportachse insgesamt bedeutender sein.

Von den landwirtschaftlichen Hofstellen und von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Planungsgebiets gehen betriebsbedingte Emissionen aus, die auf den Geltungsbereich einwirken.

### **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität**

Die für das Sondergebiet überplante Fläche besitzt mit seiner dorfgemäß ausgeprägten Ortsrandsituation gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Wertbestimmend sind dabei weniger die einzelnen Elemente als das Zusammenwirken der bedingt naturnahen, mäßig intensiv genutzten Strukturen.

Höhere Bedeutung als Lebensraum für gehölbewohnende Tierarten (v.a. Vögel und Insekten) besitzt dagegen der Gehölzbestand im südlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Der von spontan aufgewachsenen Gehölzen (v.a. Rosskastanie und Kirschkirsche) und

unzureichend gepflegten Obstbäumen geprägte Bereich am Ostrand unterliegt zwar selbst keiner Nutzung, die Nähe zu den Siedlungsflächen und die Nutzung durch den Kindergarten bzw. Kinder aus dem Ortsteil, schränken jedoch die naturschutzfachliche Bedeutung des vergleichsweise kleinen und jungen Gehölzbestandes merklich ein. An zwei der etwas älteren Apfelbäume sind zwei kleinere Astlöcher vorhanden. Aufgrund deren Ausprägung und angesichts der exponierten, gut zugänglichen Lage ist nicht davon auszugehen, dass diese von Fledermäusen oder Höhlenbütern als Teil-Habitate benutzt werden. Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild sind die o.g. Gehölze relativ leicht ersetzbar. Dies gilt ebenfalls für eine Gehölzreihe aus einer jungen Weide sowie 4 jungen Obstbäumen (Zwetschge), die am Südostrand von Fl.Nr. 89 stockt. Angesichts Alter und Erhaltungszustand der Gehölze ist eine Einbeziehung in das Freiflächenkonzept der Kindertagesstätte nicht angebracht. Eher erhaltenswürdig wären 4 Laubbäume mittleren Alters (Feldahorn, Hainbuche, Eiche und Weide), die am Westrand der bisherigen Spielflächen stehen. Darüber hinaus ist der Gehölzbestand am Süd- und Südwestrand des Planungsgebiets als solcher zu erhalten. Dies betrifft insbesondere den Gehölzbestand südöstlich des geplanten Baukörpers (u.a. Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Walnuss, Apfel) sowie die locker gruppierten Bäume (v.a. Birken, Linden, Kastanie) im Südwesten von Fl.Nr. 82. Die Heckenstruktur am Südrand von Fl.Nr. 82 ist weniger aufgrund ihrer Funktion für den Naturschutz als wegen ihrer Bedeutung für Ortsbild und Ortsrand als solche zu erhalten. Amtlich kartierte besonders schützenswerte Biotope sind nicht betroffen; weiterhin liegen für die überplanten Flächen keine Daten aus der Artenschutzkartierung vor.

### **3.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Wie bereits ausgeführt, wird das Planungsgebiet bisher geprägt durch eine dorfgemäß ausgebildete Ortsrandsituation. Der heterogene Baumbestand, der Laub- und Obstbäume jungen bis mittleren Alters und überwiegend standortheimische Sträucher umfasst, trägt zu einem recht harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft bei. Dabei ist die Bedeutung der einzelnen Bereiche durchaus unterschiedlich. Die ruderalisierten Hofflächen mit dem wilden Gehölzaufwuchs und den (früh) vergreisten Apfelbäumen am Ostrand sind sowohl für Ortsbild und Wohnumfeld von untergeordneter Bedeutung. Die z.T. auch etwas älteren Laubbäume um die Spielflächen des Kindergartens sind diesbezüglich bedeutsamer. Neben den eingefriedeten Spielbereichen des Kindergartens gibt es auch einen Spielplatz, der über einen Grünweg für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist.

## **4 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs**

### **4.1 Schutzgüter Boden und Wasser**

Aufgrund ihrer engen Verzahnung der beiden Schutzgüter über das Grundwasser werden die beiden Schutzgüter in *einem* Kapitel behandelt.

Oberflächengewässer werden von der Planung des Baugebiets nicht betroffen. Ebenso wenig werden Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

### Baubedingt

Im Rahmen der Baumaßnahme sind Eingriffe in das bestehende Bodengefüge unvermeidbar. Dieses wird bereichsweise von diversen Auffüllungen geprägt, welche aufgrund mangelhafter Baugrundeigenschaften ausgetauscht werden müssen. Durch Schadstoffe belastetes Material ist dabei fachgerecht zu entsorgen.

Bei Baumaßnahmen werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern darüber hinaus auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Grün- und Pflanzflächen i.d.R. beseitigt werden. Bei den Baumaßnahmen sind die im Süden und Südwesten stockenden Gehölze, die als solche erhalten werden sollen, gezielt vor derartigen Beeinträchtigungen wirksam zu schützen (Abgrenzung als Tabubereiche, Baumschutz gemäß DIN 18920 während der Bauzeiten).

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden oder in das Grundwasser kommen. Durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften können Risiken für Boden bzw. Grundwasser weitestgehend ausgeschlossen werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen bleiben somit von geringer Bedeutung.

### Anlagenbedingt

Gemäß der derzeitigen Entwurfsplanung ist eine Geländeaufschüttung von im Mittel 0,5 m erforderlich.

Der bedeutsamste Eingriff besteht in der Versiegelung von Böden zur Bereitstellung von Flächen für Gebäude und Verkehr. Der Bebauungsplan ermöglicht die Versiegelung von rund maximal 0,21 ha Grundfläche, darüber hinaus die Befestigung von ca. 0,08 ha für Stell- und Wegeflächen. Durch eine versickerungsfähige Gestaltung von Wege- und Stellflächen kann der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert werden.

Das Bodengefüge als Lebensraum für Bodenlebewesen und weitere Funktionen des Bodens wie die Filter- und Speicherfunktion werden auf den versiegelten und stärker befestigten Flächen erheblich und nachhaltig gestört. Das auftreffende Niederschlagswasser kann hier nicht mehr ungehindert im Boden versickern und das Grundwasser speisen. Der oberflächliche Abfluss wird dadurch verstärkt, was v.a. bei Starkregenereignissen zur Belastung für die Kanalisation bzw. den Vorfluter führen kann. Um dem vorzubeugen, sind innerhalb der Grünflächen Bereiche/Anlagen vorgesehen, die zur Versickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen.

Eine Verbesserung des Bodengefüges und der Regelungsfunktionen ist mittelfristig für die Grünflächen zu erwarten.

### Betriebsbedingt

Durch den Verkehr sowie unsachgemäße Aktivitäten kann es zu diffusen und punktuellen Stoffeinträgen in den Bodenkörper kommen. Die Stoffe können sich langfristig im Boden anreichern, sofern sie nicht in das Grundwasser verfrachtet werden.

Auch die betriebsbedingten Risiken für Boden bzw. Grundwasser können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften weitestgehend ausgeschlossen werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Eingriffsmindernd wirkt hierbei der Verzicht auf vermeidbare Versiegelung, hinsichtlich Umfang und Art der Befestigung. Zudem wird eine Versickerung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers als Verpflichtung festgesetzt, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Beeinträchtigung des örtlichen Wasserhaushaltes soll zudem durch die Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verringert bzw. kompensiert werden.

Im Bereich der Grünflächen und der externen Ausgleichsfläche kann davon ausgegangen werden, dass Störungen durch Intensivnutzungen unterbleiben und die Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt künftig weitgehend unbeeinträchtigt bleiben.

Der verbleibende Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt ist von geringer-mäßiger Erheblichkeit und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zu kompensieren.

## 4.2 Schutzgut Klima/Luft

### Baubedingt

Die Baumaßnahmen sind unvermeidbar mit Emissionen verbunden. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz emissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden. Die zusätzlichen Belastungen durch die Bautätigkeit bleiben insgesamt von geringer Erheblichkeit.

### Anlagenbedingt

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist mit einer gewissen kleinklimatischen Erwärmung im Baugebiet als Folge von Flächenversiegelung und Überbauung zu rechnen. Weiterhin sind eine kleinräumige Verminderung der Luftfeuchte und ein durch den Baukörper verringerter Wärmeaustausch zu erwarten. Die mit der Versiegelung verbundenen Effekte sind praktisch unabhängig vom Standort, ihr Ausmaß ist im Wesentlichen abhängig von der Intensität der Versiegelung. Bedingt durch das geplante Maß der baulichen Nutzung bleibt dabei der Eingriff von geringer Erheblichkeit.

### Betriebsbedingt

Beim Betrieb von Heizanlagen wird i.d.R. Abwärme frei, die zur kleinklimatischen Erwärmung beiträgt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Durch moderne Standards bei Beheizung und Dämmung von Gebäuden wird der Erwärmungseffekt auf ein Minimum beschränkt. Die Situation von Gelände und Baukörper ermöglicht die Nutzung regenerativer Energiequellen (PV/Solar) für die Energieversorgung der Kindertagesstätte. Dies minimiert die betriebsbedingten Belastungen für Luft und Klima.

Eingriffsmindernd wirkt die vorgesehene Begrünung des Plangebiets. Bäume, die in den privaten und öffentlichen Grünflächen zu pflanzen sind, spenden Schatten und fördern die Luftfeuchte. Das entlang der Römerstraße vorgesehene Großgrün trägt zur Beschattung, zu einem ausgeglichenem Kleinklima und zur Eingriffskompensation bei. Der Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft bleibt somit von geringer Erheblichkeit.

## 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, ihre Lebensräume, Biodiversität

### Baubedingt

Infolge der Lärmbelästigung bei Baumaßnahmen ist i.d.R. mit Vertreibungseffekten für die Fauna zu rechnen. Die für die Bauflächen beanspruchten Flächen weisen von der Nutzungsintensität und den Lebensraumstrukturen zwar bedingt naturnahe Strukturen auf. Aufgrund des vergleichsweise geringen Alters der betroffenen Bereiche, ihrer doch beschränkten Ausmaße, welche die Störung durch angrenzende Siedlungsflächen nicht abpuffern können, ist nicht mit der Präsenz besonders störungsempfindlicher Arten zu rechnen.

Etwaige Vertreibungseffekte betreffen somit keine aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswerte Arten und können durch den südlich und westlich gelegenen Landschaftsraum (Feldflur) aufgefangen werden.

Bei den Baumaßnahmen sind die am Süd- und Südostrand bestehenden Gehölzbereiche, die als Rückzugsort und als Lebensraum für Gehölzbewohner erhalten werden sollen, gezielt vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (Abgrenzung als Tabubereiche während der Bauzeiten). Unvermeidbare Rodungen werden in der winterlichen Ruhezeit durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gezielt zu vermeiden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen bleiben bei Beachtung dieser Vorgaben angesichts der nur vorübergehenden Natur der Störungen insgesamt von geringer Erheblichkeit.

#### Anlagenbedingt

Für Gebäude, Verkehrs- und Wegeflächen wird Boden beansprucht, Lebensraum geht damit auf diesen Flächen verloren. Betroffen ist eine vergleichsweise heterogene Ortsrandsituation mit z.T. bedingt naturnahen Lebensraumstrukturen, welche für die heimische Tierwelt von eingeschränkter Bedeutung sind.

Ziel der Planung ist es, die zusätzlichen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsrands möglichst unbeschadet erhalten bleibt.

Für die Bereitstellung der Bau- und Verkehrsflächen ist ein Eingriff in den Gehölzbestand unumgänglich. Zugunsten der geplanten Stellflächen ist die Beseitigung einiger aufgrund ihres Erhaltungszustandes und ihres Alters nur eingeschränkt bedeutsamer Bäume (Kirschkirsche, Kastanie; Apfel, unzureichend gepflegt) und einer Fläche mit jungem Gehölzaufwuchs (v.a. Kirschkirsche, Kastanie) erforderlich. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild sind diese Gehölze vergleichsweise leicht ersetzbar. Dies gilt ebenfalls für eine Gehölzreihe aus einer jungen Weide sowie vier jungen Obstbäumen (Zwetschge), die am Südostrand von Fl.Nr. 89 stockt. Angesichts ihres Erhaltungszustandes ist eine Einbeziehung der Gehölze in das Freiflächenkonzept der Kindertagesstätte nicht angebracht. Eher erhaltenswürdig wären 4 Laubbäume mittleren Alters (Feldahorn, Hainbuche, Eiche und Weide), die am Westrand der bisherigen Spielflächen stehen. Sie müssen dem neuen Gebäudeumgriff weichen. Als Ersatz für die entfallenden Bäume und um das neue Gebäude nach Südwesten und Westen hin einzubinden, ist die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen in diesem Bereich vorgesehen.

Darüber hinaus wird der Gehölzbestand am Süd- und Südwestrand des Planungsgebiets als solcher erhalten. Dies betrifft insbesondere den Gehölzbestand südöstlich des geplanten Baukörpers (u.a. Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Walnuss, Apfel) sowie die locker gruppierten Bäume (v.a. Birken, Linden, Kastanie) im Südwesten von Fl.Nr. 82. Die Heckenstruktur am Südrand von Fl.Nr. 82 ist aufgrund ihrer Bedeutung für Ortsbild und Ortsrand ebenfalls als solche zu erhalten.

Dem Verlust an Lebensraum, der mit der Beanspruchung als Bau- und Verkehrsflächen unvermeidbar verbunden ist, steht die Aufwertung im Bereich der Grünflächen und der externen Ausgleichsfläche gegenüber.

Der beschränkte Umgriff der Planung begrenzt den Wirkungsbereich und mindert die Eingriffsschwere; die anlagenbedingten Beeinträchtigungen bleiben damit von mäßiger Erheblichkeit.

#### Betriebsbedingt

Im Bereich der Grünflächen werden sich Arten erhalten bzw. einstellen, die an die häufige bzw. ständige Präsenz des Menschen gewöhnt sind.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche, die in der weiteren Planung noch zu bestimmen ist, ist eine erhebliche Erhöhung der Lebensraumfunktion zu bewirken. Dieser Effekt wird mit zunehmender Reife der Pflanzungen verstärkt ins Gewicht fallen (Verschiebung des Artenspektrums zugunsten von anspruchsvolleren Arten).

## Artenschutzrechtliche Abschätzung

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Abschätzung dienen die vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren zusammengestellten und vom Landesamt für Umweltschutz geprüften Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums, die alle in Bayern noch aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten und restlichen streng geschützten Arten enthalten. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden diese Arten hinsichtlich ihres potenziellen Vorkommens im Planungsgebiet geprüft.

Als Grundlage für die Beurteilung eines möglichen Vorkommens einer Art im Gebiet und einer möglichen Betroffenheit durch Eingriffe dienen folgende Quellen:

- Fundmeldungen der Artenschutzkartierung Bayern
- Verbreitungsatlas Brutvögel in Bayern
- Rote Liste der gefährdeten Tiere Bayerns
- BIB Botanischer Informationsknoten Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vor.

Aufgrund des im Planungsumgriff vorhandenen Gehölzbestands ist von einer gewissen Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für gehölzbewohnende Vogelarten auszugehen.

Für die Erschließung der geplanten Bauflächen ist ein punktueller Eingriff in den Gehölzbestand unvermeidbar. Dabei könnten u.U. brütende Vögel geschädigt werden. Eine solche Schädigung von Einzeltieren kann ausgeschlossen werden, wenn die Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Eine weitere Schädigung für die Gilde kann sich aus dem Verlust von Gehölzen ergeben, die bisher zur Brut genutzt werden konnten. Ein Ausweichen in verbleibende bzw. benachbarte Gehölze ist grundsätzlich möglich, wird jedoch dadurch eingeschränkt, dass geeignete Nistbereiche u.U. dort bereits besetzt sind. Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der angrenzenden Siedlungsflächen ist andererseits die Lebensraumfunktion des von den Rodungen betroffenen Gehölzbestands deutlich gemindert. Störungsempfindliche Arten sind daher nicht zu erwarten. Es handelt sich bei den betroffenen Vogelarten also nicht um seltene oder nur inselartig verbreitete Arten, so dass eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu befürchten ist. Sollten Gehölze gefällt werden, an denen bisher Nistkästen angebracht waren, sind diese vorab an einem geeigneten anderen Baum aufzuhängen.

Um Schädigungen lokaler Populationen in jedem Fall sicher auszuschließen sind innerhalb des Plangebiets in ausreichendem Umfang naturnahe Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen, welche zur Brut genutzt werden können. Darüber hinaus sind mind. 5 zusätzliche Nisthilfen an geeigneter Stelle im zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.

Verbotstatbestände für Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind somit als Folge der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der Turm der nahegelegenen Pfarrkirche wurde in der Vergangenheit vom Grauen Langohr als Wochenstube genutzt. Graue Langohren gelten als typische „Dorffledermäuse“, die als Gebäudebewohner in strukturreichen, dörflichen Siedlungsbereichen in trocken-warmen Agrarlandschaften vorkommen. Als Jagdgebiete dienen siedlungsnahe heckenreiche Grünländer, Waldränder, Obstwiesen, Gärten, Parkanlagen, seltener auch landwirtschaftliche Gebäude. Ebenso werden Laub- und Mischwälder (v.a. Buchenhallenwälder) genutzt, wobei große Waldgebiete gemieden werden. Die Tiere jagen bevorzugt im freien Luftraum, im Kronenbereich von Bäumen sowie im Schein von Straßenlaternen in niedriger Höhe (2-5 m). Die Tiere überwintern von Oktober bis März als Einzeltiere in Kellern, Stollen und Höhlen, aber auch in Spalten an Gebäuden und auf Dachböden. Graue Langohren gelten als kälteresistent und bevorzugen eher trockene Quartiere mit Temperaturen von 2-5 °C (LANUV Nordrhein-Westfalen). Angesichts der nicht zu großen Entfernung zur Pfarrkirche könnte der Gehölzbestand am südlichen Rand des Planungsgebiets eine gewisse Bedeutung für die Fledermausart besitzen. Diese Gehölzstruktur wird, auch wenn einzelne Bäume unweigerlich den neuen baulichen Anlagen weichen müssen,

als solche bewusst erhalten. Damit bleibt auch diese potenzielle Funktion für die Fledermäuse weiterhin erhalten. Für entfallende Bäume wird durch umfangreiche Neupflanzungen Ersatz geschaffen. Dadurch könnte mittel- bis langfristig die Bedeutung als Habitatstruktur noch verstärkt werden. Dies gilt im Prinzip auch für die Gilde der gehölbewohnenden Vogelarten. Auch für sie sind mittel- bis langfristig infolge der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, sondern eher Verbesserungen zu erwarten. Offenlandbewohnende Vogelarten wie etwa die Feldlerche sind dagegen angesichts der Nähe zu Gehölzen und Siedlungsflächen im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

#### Fazit

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu prognostizieren. Für die darüber hinaus untersuchten, nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabensbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die neuen baulichen Anlagen werden so angeordnet, dass der Eingriff in den Gehölzbestand möglichst begrenzt wird. Der entfallende Gehölzbestand ist überwiegend von untergeordneter Bedeutung. Um den Wegfall einzelner erhaltenswürdiger Gehölze auszugleichen, werden am Süd- und Südwestrand des Gebäudes insgesamt 9 Bäume gepflanzt. Ansonsten wird der wertbestimmende Gehölzbestand am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs bewusst von der Planung ausgespart und bei den Baumaßnahmen wirksam von Schädigungen geschützt.

Die zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets vorgesehenen Gehölzpflanzungen stellen auch eine gewisse Lebensraumfunktion im Baugebiet sicher. Entsprechende Maßnahmen auf der im weiteren Verfahren noch zu bestimmenden Ausgleichsfläche tragen dauerhaft zu Bereicherung des Arten- und Biotopspektrums bei.

Eine erhebliche Verschlechterung der Lebensraumsituation im Vergleich zum heutigen Zustand ist nicht zu erwarten, vielmehr ist mit zunehmender Reife der Pflanzungen eine gewisse Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die durch die Planung bedingten Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind bei mittelfristiger Betrachtung somit von mäßiger Erheblichkeit.

## **4.4 Schutzgüter Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

#### Baubedingt

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen sind gewisse Emissionen an Lärm und Luftschadstoffen unabhängig vom Standort unumgänglich. Mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit beschränkt und so nur vorübergehend wirksam. Durch die Verwendung emissionsarmer Baumaschinen lassen sich mögliche zusätzliche Belastungen weiter reduzieren; somit sind diesbezüglich allenfalls Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### Anlagen- und betriebsbedingt

Die Planung stellt auf die Erweiterung der Einrichtungen für die Kinderbetreuung am Südwestrand von Weilach ab. Der überplante Bereich stellt sich bislang als dorfgemäß ausgebildete Ortsrandsituation dar. Der heterogene Baumbestand, der Laub- und Obstbäume jungen bis mittleren Alters und überwiegend standortheimische Sträucher umfasst, trägt zu einem recht harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft bei. Ziel der Planung ist es, die zusätzlichen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsrands möglichst unbeschadet erhalten bleibt.

In wieweit in den Gehölzbestand eingegriffen werden muss, wurde im vorangegangenen Punkt

bereits beschrieben. Als Ersatz für die entfallenden Bäume und um das neue Gebäude nach Südwesten und Westen hin einzubinden ist die Pflanzung von insgesamt 9 Bäumen in diesem Bereich vorgesehen.

Darüber hinaus ist der Gehölzbestand am Süd- und Südwestrand des Planungsgebiets als solcher zu erhalten.

Infolge der geplanten Nutzung wird das Verkehrsaufkommen auf der Römerstraße zunehmen. Angesichts der Nähe zur Dorfstraße (ND 5) betrifft dies aber nur einen sehr kurzen Abschnitt der Straße. An diesem liegen lediglich zwei Wohnhäuser, wobei das östliche durch einen dazwischen befindlichen Getränkemarkt abgepuffert wird. Das zweite Wohnhaus wird durch eine dichte Formhecke zumindest visuell abgeschirmt. Angesichts dessen dürfte die Beeinträchtigung von Anliegern durch den Betrieb der Kindertagesstätte insgesamt von untergeordneter Bedeutung sein.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Der für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Gehölzbestand am südlichen und südwestlichen Rand des Sondergebiets wird als solcher dauerhaft erhalten und – sofern sinnvoll – ergänzt. Von einer dichten Abpflanzung wird jedoch bewusst abgesehen, da der bisherige Charakter des Ortsrandes möglichst bewahrt bleiben soll.

Durch die Bemühungen bei der Ein- und Durchgrünung des Sondergebiets und durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung kann eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Mit Hilfe der festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden die Ortsrandstrukturen aufrechterhalten, welche auch die hinzukommenden baulichen Anlagen in die Landschaft einbinden. Die textlichen wie planlichen Festsetzungen zur Durchgrünung können für ein angenehmes Wohnumfeld sorgen. Bei der Umplanung des Bereichs ist darauf zu achten, dass auch im neuen Konzept frei zugängliche Spielflächen enthalten sind.

In Anbetracht der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Maßnahmen bleiben der Eingriff in das Landschaftsbild und die Einschränkung der Erholungsfunktion insgesamt von geringer Erheblichkeit.

## **4.5 Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeit vorliegenden Unterlagen sind von der Planung keine Bodendenkmäler betroffen.

Auf Fl.Nr. 82, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Gebäude der ehem. Volksschule mit Lehrerwohnhaus, welches als Baudenkmal (D-1-85-131-15) geschützt ist und als Kindergarten nachgenutzt wird. Gut 50 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte Pfarrkirche Unsere Liebe Frau (D-1-85-131-13). Im Bereich zwischen der ehemaligen Volksschule und dem geplanten Baukörper werden erhaltenswürdige Bäume und Sträucher erhalten, was zu einem harmonischen Übergang zwischen dem Neubau und dem Baudenkmal beiträgt. Der neue Baukörper ist zudem so flach gehalten, dass auch künftig die Blickbeziehungen zum ortsbildprägenden Turm der Pfarrkirche unbeschadet erhalten bleiben. Grundsätzlich ist angesichts Ausdehnung und Lage des Sondergebiets und angesichts der geplanten baulichen Nutzung (Bauhöhe) für die besagten Baudenkmäler keine erhebliche Beeinträchtigung der Wirkung bzw. Wahrnehmung zu erwarten.

Infolge der geplanten Bebauung stehen die Teilbereiche, die zuletzt noch als Wiese genutzt wurden, künftig nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Die Erschließung neuer Bauflächen geht regelmäßig auf Kosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Da die betroffenen Standorte vom Umfang und von der Nutzungseignung von untergeordneter Bedeutung sind, erscheint der Verlust der Nutzflächen im vorliegenden Fall gut vertretbar.

Bei der Gestaltung des Ortsrands und bei der Pflege der Pflanzungen wird darauf geachtet, dass die Nutzbarkeit der im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht über

Gebühr beeinträchtigt wird. Die geltenden Bestimmungen gem. Nachbarschaftsrecht bzw. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz werden berücksichtigt.

#### 4.6 Übersicht über mögliche Beeinträchtigungen

Mögliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Erheblichkeit Eingriff	Kompensation
<b>Schutzgut Mensch</b>			
Baubedingte Immissionen	emissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering	
Erhöhte Verkehrsbelastung	Verkehrsberuhigende Maßnahmen	Gering- mäßig	
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>			
Verlust von ortrandtypischen Lebensraumtypen		Mäßig	Aufwertung im Bereich der Grünflächen, insbesondere am Ortsrand sowie auf Ausgleichsfläche
<b>Schutzgut Boden</b>			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge bzw. örtliche Versickerung	Gering-mäßig	Entlastung im Bereich der Ausgleichsfläche
<b>Schutzgut Wasser</b>			
Erhöhung Oberflächenabfluss	Beschränkung von zulässiger Versiegelung; Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge	Gering	Rückhaltung und Versickerung im Planungsgebiet
Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung zulässiger Bebauung/ Versiegelung	Gering	
<b>Schutzgut Luft/ Klima</b>			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender Wirkung auf Kleinklima		Gering	Umfangreiche Begrünung im Bereich der Grünflächen
Schaffung von möglichen Barrieren für Kaltlufttransport		Gering	
<b>Schutzgut Landschaft</b>			
Verfremdung des Landschaftsbildes durch neuen Siedlungskörper am Ortsrand	Beschränkung zulässiger Höhen; Maßgaben zur Gestaltung	Gering- mäßig	Umfangreiche Begrünung im Bereich der Grünflächen im Übergang zur Landschaft
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Baudenkmäler Ehem. Volksschule mit Lehrerwohnhaus und Pfarrkirche		werden beachtet	Anpassung Art und Maß der baulichen Nutzung Berücksichtigung von Blickbeziehungen bei der Planung
Bodendenkmäler		vrs. nicht betroffen	Ggf. Information des LA zur Veranlassung evtl. angezeigter Maßnahmen
Nutzbarkeit von angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurweg		Gering	Einhaltung ausreichender Mindestabstände bei Bepflanzung

## **5 Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung**

Die von der Planung betroffenen Flächen würden wie bisher als Freiflächen des bestehenden Kindergartens bzw. landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die bisherige Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für die Bildung eines harmonischen Ortsrandes blieben unverändert erhalten.

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### **6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Für die Erweiterung der Kindertagesstätte wird eine Ortsrandlage überplant, die Gehölzbestand aufweist, welcher ungeachtet der Bedeutung der Einzelgehölze in der Zusammenschau zu einer harmonischen Ortsrandgestaltung beiträgt. Um diese Qualität bei der Planung aufrechtzuerhalten, sind die Gehölzstruktur am Ortsrand als solche und die erhaltenswürdigen Einzelbäume – soweit möglich - zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume und Gehölzbereiche vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lagerhaltung, Befahren u.ä. wirksam zu schützen. Am besten lässt sich dies im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwachen. Gehölze, deren Beseitigung unvermeidbar ist, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, außerhalb der Brutzeit zu roden.

Der für das Ortsbild und den Naturhaushalt bedeutsame Gehölzbestand am Südrand des Geltungsbereichs wird von der Bebauung bewusst ausgespart.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher.

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung, durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Vorkehrungen bzw. Vorgaben zur Versickerung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben.

### **6.2 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen**

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weist das Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt und Ortsbild auf. Der Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen und die zugehörige Wiesenfläche lassen sich der Kategorie II (unterer Wert) bzw. der Kategorie I (oberer Wert) zuordnen. Die Planung ihrerseits ist in Anbetracht der festgesetzten GR bzw. GRN noch dem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) zurechnen.

Angesichts der spezifischen Situation von Eingriff und festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet (Erhalt und Ergänzung der Ortsrandstrukturen, umfangreiche Durchgrünung) wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 als angemessen betrachtet.

## Bedarfsberechnung gemäß Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
<b>Planungsgebiet:</b> <b>6.260 m<sup>2</sup></b> davon Grünflächen: 2.384 m <sup>2</sup> und best. Verkehrsflächen 255 m <sup>2</sup> (keine Verschlechterung: 2.639 m <sup>2</sup> ) <b>Eingriffsflächen:</b> Bauflächen: 3.021 m <sup>2</sup> Erschließungsflächen, neu 600 m <sup>2</sup> <b>Eingriffsfläche:</b> <b>3.621 m<sup>2</sup></b>	<b>Bedarf:</b> 3.621 m <sup>2</sup> x 0,5 (Eingriffstyp BI) Ab= <b>1.811 m<sup>2</sup></b> <b>Nachweis in Geltungsbereichen F1 – F3 :</b> Geltungsbereich F1: Fl.Nr. 107/4, Gmkg. Gachenbach: Fläche 1.480 m <sup>2</sup> , entspricht bei Anrechenbarkeit von 70 % <b>1.036 m<sup>2</sup></b> Ausgleichsfläche Geltungsbereich F2: Fl.Nr. 829, Gmkg. Peutenhausen: Fläche 483 m <sup>2</sup> , infolge Verzinsung (3% p.a. ⇒ max. 30 %) anrechenbar als <b>628 m<sup>2</sup></b> Ausgleichsfläche Geltungsbereich F3: Fl.Nr. 303, Gmkg. Sattelberg: Restfläche des Ökokontos 113 m <sup>2</sup> , infolge Verzinsung (3% p.a. ⇒ max. 30 %) anrechenbar als <b>147 m<sup>2</sup></b> Ausgleichsfläche Nachweis (F1-F3), gesamt: <b>1.811 m<sup>2</sup></b>

Der Nachweis der benötigten Ausgleichsflächen wird durch Abbuchung von drei Ökokontoflächen der Gemeinde erbracht (vgl. unten stehender Übersichtsplan und Plankarte Bebauungsplan).

Geltungsbereich F1:

Das Gros wird durch eine Abbuchung von der Ökokontofläche Fl.Nr. 107/4, Gmkg. Gachenbach abgegolten. Eine ehemalige Sandgrube am Westrand von Gachenbach wurde hier durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen zu einem Komplex aus teils offenen, teils Gehölz bestandenen Lebensräumen trocken-magerer Standorte entwickelt.

Dort sind nach der Abbuchung einer Ausgleichsfläche, die für den Bebauungsplan für das benachbarte Wohngebiet „Zur Schildwache“ benötigt wurde, 1.480 m<sup>2</sup> Fläche verblieben. Die Maßnahmenfläche, die im Jahr 2016 umgesetzt wurde, kann zu 70 % angerechnet werden. Dies ergibt einen Nachweis von 1.036 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Geltungsbereich F2:

Eine weitere Abbuchung wird von der Ökokontofläche Fl.Nr. 829, Gmkg. Peutenhausen vorgenommen. Dort wurde unter Einbeziehung eines angrenzenden Grabens eine nahe der Alten Paar gelegene Feuchtwiese mit größeren Muldenbereichen geschaffen. Von der insgesamt 17.930 m<sup>2</sup> großen Fläche wurde im Jahr 2006 bereits eine Fläche von 6.875 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Am Kleinfeld“ abgebucht. Die verbleibenden 11.055 m<sup>2</sup> haben in der Zwischenzeit eine Wertsteigerung erfahren. Nach 10 Jahren sind dies insgesamt 30 %. Dies bedeutet, dass für einen Bedarf von 628 m<sup>2</sup> nur 483 m<sup>2</sup> Fläche beansprucht werden. Es verbleiben damit auf dieser Ökokontofläche nach dieser 2. Abbuchung noch 10.572 m<sup>2</sup> Fläche. Dies entspricht Ausgleichsfläche von 13.744 m<sup>2</sup>, welche für einen anderweitigen Eingriff verwendet werden kann.

Geltungsbereich F3:

Die Ökokontofläche Fl.Nr. 303, Gmkg. Sattelberg befindet sich im Südosten des gleichnamigen Ortsteils. Auf der Fläche wurden an einem Laubwald ein Waldrand und eine Extensivwiese entwickelt sowie Hecken und eine Eichenreihe gepflanzt.



Im Ausgleichsbereich F3 ist nach der Abbuchung von Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne „Heiratswinkel“ (3.500 m<sup>2</sup>), „Am Weiherberg“ (3.200 m<sup>2</sup>) bzw. „Gewerbegebiet

Brunnenfeld“ (1.843 m<sup>2</sup>) noch ein Flächenrest von 113 m<sup>2</sup> verfügbar. Auch für diese Ökokontofläche kann angesichts der frühzeitigen Realisierung der Maßnahme eine Verzinsung von insgesamt 30% in Anspruch genommen werden. Dies bedeutet, dass die zur Abbuchung hier verfügbare Fläche (113 m<sup>2</sup>) einer Ausgleichsfläche von 147 m<sup>2</sup> gleichkommt.

## **7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, d.h. bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden von der Gemeinde Gachenbach mehrere mögliche Standorte dahingehend überprüft, ob hier eine bauliche Entwicklung sinnvoll ist. Als Ergebnis der ordnungsgemäßen Abwägung sämtlicher Belange wurde damals der hier untersuchte Standort als grundsätzlich geeignet eingestuft und folglich im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Die erforderliche Erweiterung des Angebots der Kinderbetreuung in Weilach lässt sich am sinnvollsten in direktem Zusammenhang mit den bereits bestehenden Kindergärten realisieren. Nur hier können die räumlich-funktionalen Synergieeffekte genutzt werden, z.B. gemeinsame Nutzung von Spiel-, Frei- und Verkehrsflächen.

## **8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als fachliche Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden der Landschaftsplan, das Landschaftsentwicklungskonzept sowie Originalunterlagen der Fachbehörden wie z.B. die Übersichtsbodenkarte, die Abgrenzung wassersensibler Bereiche durch das LFU herangezogen. Von weitergehenden Untersuchungen, z. B. von Flora und Fauna, kann in Anbetracht der hinsichtlich Art und Umfang geringfügigen Planung, der stark durch das Siedlungsumfeld geprägten Lage und der mäßigen Empfindlichkeit des Standorts abgesehen werden. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgen verbalargumentativ. Für die Bewertung sind i.d.R. vier Kategorien vorgesehen:

- Nicht betroffen
- Geringe Erheblichkeit
- Mäßige Erheblichkeit
- Hohe Erheblichkeit (vgl. Zusammenfassung 4.7).

Zur Beurteilung der Frage nach möglichen Belastungen durch Altlasten wurde ein zweiteiliges Baugrundgutachten durch das Grundbaulabor Aichach erstellt. Die Ergebnisse der Gutachter wurden in zwei Geotechnischen Berichten (vom 19.10.2016 sowie 20.12.2016, AZ 1610724 bzw. 1610872) dokumentiert, welche für den Umweltbericht und den Bebauungsplan ausgewertet wurden.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche wurde nach dem im Leitfaden „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgeschlagenen Verfahren berechnet.

## **9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Eine entsprechende Nachkontrolle (Monitoring) im Turnus von 5-10 Jahren durch die Gemeinde Gachenbach ermöglicht es der Gemeinde, eventuelle Fehlentwicklungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist u.a. die Wirksamkeit der Maßnahmen, die zum Management des Oberflächenwassers vorgesehen sind, insbesondere bei Starkniederschlägen bzw. anderen Situationen mit hohem Wasseraufkommen zu überprüfen.

## 10 Zusammenfassung

Das Sondergebiet Kindertagesstätte ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem benachbarten Kindergartenstandort geplant. In der Folge wird ein Standort überplant, der einen vergleichsweise dorftypischen Ortsrand aufweist. Ziel der Planung ist es, die zusätzlichen baulichen Anlagen so einzufügen und einzubinden, dass die Qualität des Ortsrands möglichst unbeschadet erhalten bleibt. Die für die Ortsrandgestaltung wesentlichen Gehölzstrukturen werden als solche erhalten und - wo sinnvoll und möglich - ergänzt. Zugunsten des Gebäudes entfallende grundsätzlich erhaltenswürdige Bäume werden durch Neupflanzungen im Süden und Westen des geplanten Baukörpers ersetzt. Zur Einbindung der entlang der Römerstraße erforderlichen Stell- und Wegeflächen ist die Pflanzung von Großgrün vorgesehen, welches zu einem ausgeglichenen Kleinklima und zu einem attraktiven Ortsbild beiträgt. Für die schadlose Behandlung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers werden geeignete Vorkehrungen geschaffen.

Um den unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren sind landschaftspflegerische Maßnahmen zur Aufwertung einer rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche erforderlich. Der Nachweis der benötigten Ausgleichsflächen wird durch Abbuchung von drei Ökokontoflächen der Gemeinde erbracht.