

Gemeinde Gerolsbach
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm



Bebauungsplan Nr. 49

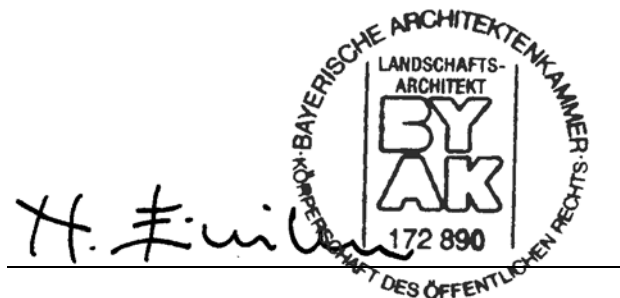
„Nähe Raiffeisen“

**Umweltbericht als gesonderter Teil der
Begründung**

Planstand:
20.07.2022 Entwurf
22.11.2022

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	4
1.1	Gegenstand der Planung	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	6
1.2.2	Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt.....	7
1.2.3	Schutzgebiete	7
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	8
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern	8
1.2.6	Waldfunktionskartierung.....	9
1.2.7	Flächennutzungsplan	10
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	10
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	10
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	10
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes.....	11
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	11
1.4.2	Reliefstrukturen und Blickbeziehungen.....	11
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse	15
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation	17
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände	17
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	19
1.4.7	Gewässer / Grundwasser.....	19
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“	20
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“	22
1.5.3	Schutzgut „Boden“	23
1.5.4	Schutzgut „Fläche“	24

1.5.5	Schutzgut „Wasser“.....	25
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“.....	26
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.....	27
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“.....	29
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.....	31
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen.....	35
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	36
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	36
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen.....	36
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	36
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	37
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	37
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	38
1.9	Zusammenfassung.....	39
	Referenzliste der Quellen.....	41

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsaufstellung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Baugebietes mit folgenden Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden, aufgeteilt in zwei Bauabschnitte WA1 und WA2
- Sondergebiet zur Errichtung von Gebäuden für Einzelhandel und Wohnen mit zugehörigen Stellplätzen, aufgeteilt in SO1 und SO2

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah in Gerolsbach, unmittelbar nördlich der Geschäftsstelle Gerolsbach der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG.

Die nördlich der Geschäftsstelle liegende bestehende Zufahrt mit Stellplätzen befindet sich innerhalb (am südlichen Rand) des Plangebietes.

Nördlich daran angrenzend werden Flächen überplant, die derzeit baulich noch nicht genutzt werden.

Die Gemeinde Gerolsbach schafft mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Nutzungen:

- SO1: Im Erdgeschoß „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ (Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf inkl. Backshop mit Gastronomie bis 1.200 m²; Außengastronomie bis 100 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze).
In zwei zusätzlichen Obergeschoßen sind weitere Nutzungen vorgesehen (Wohnen, sowie Gebäude und Räume für freie Berufe)
- SO2: nicht überdachte Stellplätze
- WA1 und WA2: Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschoßen und zugehöriger Tiefgarage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst hierfür im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO
- Festsetzung Sonstiges Sondergebiet SO1 - großflächiger Einzelhandel, Wohnen, freie Berufe, im Erdgeschoß mit der Zweckbestimmung „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“, zulässig sind Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf inkl. Backshop mit Gastronomie bis 1.200 m²; Außengastronomie bis 100 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze, sowie in den beiden Obergeschoßen mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
- Festsetzung Sonstiges Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Fassaden und Dachgestaltung

- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze, Begleitgrün, Zuwegungen, etc.
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: fußläufige Verbindung zum Plangebiet sowie verkehrliche Erschließung der angrenzenden Flurstücke (kein Durchgangsverkehr zulässig)
- Festsetzungen zur Geländegestaltung (Böschungen), zur Errichtung von Stützmauern und Einfriedungen
- Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
- Festsetzungen zur teilweisen Begrünung der Dachflächen
- Festsetzung einer „Privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“
- Festsetzung einer „Privaten Grundstücksfläche als Spielplatz“
- weitere grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände, zur Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken, zur Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzungen zum Artenschutz
- Festsetzungen zum Schallschutz

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Regionalplan der Region 10 Ingolstadt
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach

Auf die in o.g. Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, sowie deren Berücksichtigung wird in den weiteren Ausführungen jeweils unter den betreffenden Punkten eingegangen.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP ist die Gemeinde Gerolsbach dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:
2010 / 2020 +2,7%
2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- zwischen den Mittelzentren Pfaffenhofen a.d.Ilm, Schrobenhausen und Aichach
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, insbesondere Vermeidung einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur (Pkt. 3.3 LEP)
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Pkt. 5.1 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)
- Schutz und Erhalt der heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt (Pkt. 8.4.1 LEP)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Gerolsbach der gleichnamigen Gemeinde Gerolsbach.

Das Plangebiet liegt relativ zentrumsnah ca. 150 m nördlich des Rathauses mit Dorfplatz und ca. 250 m nördlich der katholischen Pfarrkirche St. Andreas.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- ca. 11 km westlich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- innerhalb eines „Ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume“
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten
- außerhalb von Regionalen Grünzügen
- außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtals
- außerhalb von Tourismus- und Erholungsgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage

- unmittelbar an der Kreisstraße PAF 7 / PAF 8
- ca. 100 m entfernt von der Einmündung der Kreisstraße PAF 7 / PAF 8 in die Staatsstraße St 2084 (Pfaffenhofener Straße)

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem, sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-

Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Die Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt, da sich das Plangebiet außerhalb von den o.g. besonders geschützten Gebieten befindet.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- außerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- außerhalb überregionaler oder regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen hinsichtlich der Ziele zur Entwicklung von Gewässern, von Feuchtgebieten und Trockenstandorten

Für die nähere Umgebung des Plangebietes werden folgende Ziele formuliert:

Ziele Gewässer:

- Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters des Gerolsbachs durch Umsetzung des Gewässerpflegeplans
- Erhaltung bzw. Entwicklung der kleineren Bäche und Gräben zu funktionsfähigen Lebensräumen und Ausbreitungsachsen für Gewässerorganismen zwischen den größeren Fließgewässerachsen (im Bereich des Riederer Bächleins nordöstlich des Plangebietes)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Talniederung der o.g. Gewässer, die dazu formulierten Ziele werden von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

Ziele Feuchtgebiete:

- Optimierung der Fluss- und größeren Bachtäler als Biotopverbundachsen, insbesondere durch Förderung einer naturnahen Auendynamik und -struktur bei Extensivierung der Nutzung und Erhöhung des Grünlandanteils (hier entlang des Gerolsbachtals südlich des Plangebietes)
- Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete (im Bereich des Riederer Bächleins nordöstlich des Plangebietes)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Talniederung der o.g. Gewässer, bzw. der angrenzenden Feuchtgebiete, die dazu formulierten Ziele werden von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

Ziele Trockenstandorte:

- Aufbau bzw. Optimierung eines Trockenverbundsystems entlang der Talhänge im Donau-Isar-Hügelland zur Vernetzung kleinflächiger Magerrasen und -wiesen, Sand- und Kiesgruben und Saumstrukturen durch vorrangige Neuschaffung von Trockenstandorten auf süd- und west-exponierten Hängen (Regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse „Z2“)

Das Plangebiet weist keine geeigneten Hanglagen auf, auf denen die formulierten Ziele verfolgt werden könnten.

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7434) enthält am Südrand des Plangebietes folgenden Artnachweis:

- Nr. 7534 0494 *Agrilus angustulus* - Schlanker Prachtkäfer

Weitere Punktnachweise der Artenschutzkartierung befinden sich in einem Abstand von ca. 150 – 300 m in südlicher Richtung um das Plangebiet:

- Nr. 7534 0059 *Lasioglossum calceatum* - Gewöhnliche Schmalbiene (am Gerolsbach)
- Nr. 7534 0125 *Castor fiber* - Biber (am Gerolsbach)
- Nr. 7534 0457 verschiedene Fledermausarten (Wohnhaus)
- Nr. 7534 0458 *Plecotus spec.* – Langohrfledermaus (Wohnhaus neben Bauernhof)
- Nr. 7534 0465 verschiedene Fledermausarten (Dorfkirche)

Soweit das Plangebiet Lebensräume zu o.g. Artvorkommen aufweist, werden die entsprechenden Ziele und Maßnahmen in der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) dargestellt. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden in der Planung berücksichtigt.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Geltungsbereich des Plangebietes folgendes schützenswerte Biotop aus:

- Biotop Nr. 7534-1092-001 Streuobstbestand am Rand von Gerolsbach
Hauptbiotoptyp: Streuobstbestände (ohne erfassungswürdigen Unterwuchs) (100 %)

Hierbei sei angemerkt, dass die Biotopkartierung keine konstitutive Wirkung aufweist und entscheidend für den Biotopstatus das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist. Die Biotopkartierung hat nur deklaratorischen Charakter und dient der Umsetzung des § 30 Abs.7 BNatSchG (BVerfG, Beschl. v. 7. 5. 2001, 2 BvK 1/00, NuR 2002, 27, 37; Gassner/Bendmir-Kahlo/Schmidt-Räntsch, § 30 Rn. 3).

Das Plangebiet ist jedoch frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG:

- der o.g. Streuobstbestand hat eine Fläche von ca. 2.008 m² (Flächenangabe gem. amtlicher Biotopkartierung; die für den Schutzstatus entscheidende Fläche entlang der Kronentraufe der Bäume am Bestandsrand ist deutlich kleiner); der Obstbaumbestand ist damit kleiner als 2.500 m² und ist somit nicht als gesetzlich geschütztes Biotop gem. Art. 23 Abs. 1 Pkt. 6 BayNatSchG zu bewerten
- das vorhandene Grünland ist gemäß Artenzusammensetzung nicht als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ gem. Art. 23 Abs. 1 Pkt. 7 BayNatSchG zu bewerten (gemäß Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), Bayerisches Landesamt für Umwelt vom April 2022: es wurden weniger als 12 der wiesentypischen Krautarten aus Tafel 36 vorgefunden)

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. gesetzlichen Vorgaben des Biotopsschutzes entspricht.

1.2.6 **Waldfunktionskartierung**

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 15.03.2021) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen. Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

1.2.7 Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Lediglich der nördliche Bereich ist auf einer kleinen Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

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

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 28.04.2021).

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom 08.07.2022).

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart vom 07.06.2022).

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind, wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Scheyern“ erstellt (Büro CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 16.04.2021)

Zur geplanten Entwässerung des Baugebietes wurden durch das Planungsbüro Eichenseher Ingenieure, Pfaffenhofen a.d.Ilm verschiedene Alternativen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus liegt eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" vor (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021).

Zur Erhebung der vorhandenen Vegetationsbestände wurden am 20.10.2021 und 03.05.2022 örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt üblicherweise auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet. (vgl. Pkt. 1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1.4 Standortfaktoren des Plangebietes

1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) in der Untereinheit „Seitentäler der Ilm“.

Dieser Naturraum ist generell gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheiten ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Das Planungsgebiet befindet sich relativ zentrumsnah direkt östlich der bestehenden Schrobenhausener Straße, im nördlichen Anschluss an bestehende Bebauung (Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG und angrenzende Wohnbebauung). In nördlicher Richtung grenzt der örtliche Friedhof an, der gegenüber dem geplanten Geländeneiveau im Sondergebiet um ca. 3,0 – 5,5 m erhöht liegt. Der östliche Bereich des Plangebietes (Wohngebietsflächen) grenzt im Norden und Osten an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an. Richtung Osten fallen diese zum bestehenden Riederner Bächlein mit flacher Geländeneigung ab.

Das überplante Grundstück befindet sich prinzipiell im Bereich eines flach von Nord nach Süd (westlicher Teil), bzw. von West nach Ost (östlicher Teil) geneigten Geländes, das im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes im Zuge der bereits durchgeführten Baumaßnahmen großflächig überformt wurde (Errichtung der südlich angrenzenden Bebauung mit Zufahrt und Stellplätzen, eine ebene Fläche im Bereich einer ehemaligen, ca. 2017 abgebrochenen Bebauung / vgl. Pkt. 1.4.5). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Friedhof. Hier ist davon auszugehen, dass das ursprüngliche Gelände ebenfalls bereits angepasst wurde. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist noch das natürliche Gelände anzutreffen, das leicht nach Nordost (in Richtung des Riederner Bächleins) hin abfällt.

Höhenlage des Plangebietes:	ca. 460 – 467 m NHN
▪ tiefster Punkt am südwestlichen Rand des Plangebietes:	ca. 460,2 m NHN
▪ höchster Punkt am nordwestlichen Rand des Plangebietes:	ca. 467,0 m NHN
▪ an der nördlichen Ecke des Plangebietes:	ca. 460,8 m NHN
▪ an der östlichen Ecke des Plangebietes:	ca. 461,5 m NHN
▪ Höhenunterschied max. ca. 7 m	



Darstellung des bestehenden Geländereiefs
mit Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (blaue Linie)
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der westliche Teil des Plangebietes ist von der angrenzenden Schrobenhausener Straße aus einsehbar:



Blick von der Einmündung Aichacher Straße / Schrobenhausener Straße
Richtung Nord-Osten



Blick von der Einmündung Aichacher Straße / Schrobenhausener Straße
Richtung Norden

Der nördlich angrenzende Friedhof wird aus dieser Perspektive aktuell vom bestehenden Hügel mit Gehölzbestand verdeckt.

Der künftige Höhenunterschied zum Friedhof ist im Bereich der bereits horizontal eingebneten Fläche erkennbar:



Blick vom östlichen Ende der bestehenden Erschließungsstraße im Plangebiet Richtung Norden, die bestehende Eingrünung des Friedhofes mit Thujen o.ä. befindet sich auf der bestehenden Böschungsoberkante

Der östliche Teil des Plangebietes ist von der östlich liegenden Straße „Steinleiten“ aus - über die Talaue des Riederner Bächleins hinweg - einsehbar:



Blick von der Straße „Steinleiten“ Richtung Südwesten



Blick von der Straße „Steinleiten“ Richtung Nordwesten

Im Zuge der vorliegenden Planung ist vorgesehen, das bestehende Gelände im Bereich des geplanten SO1 und SO2 insgesamt einzuebnen und den entstehenden Höhenunterschied Richtung Norden mit Stützmauern abzufangen.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hinein wirkenden Kuppenbereichen oder von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben.

1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löss, Lösslehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 ursprünglich folgendermaßen anzusprechen:

- Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) / Bodentyp 5

Aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Maßnahmen, Flächenbefestigungen und Geländeumgestaltungen liegen in Teilbereichen bereits gestörte Bodenverhältnisse vor.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. **448 - 449 m NHN** (interpoliert aus Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 (dHK100)).

Im vorliegenden Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell vom 28.04.2021 werden Angaben zu den bestehenden Baugrundverhältnissen gemacht. Bei den durchgeführten Bohrungen wurden folgende Schichten angetroffen:

- Oberboden

- Quartäre Kiese / teils Sande
- Tertiäre Sande / vereinzelt Kies-Sande
- Quartäre Schluffe / Tone, vereinzelt wechselgelagert mit Kiesen
- Im südwestlichen Bereich (Kleinrammbohrung KRB 6) kiesig, sandig, schluffige Auffüllung mit Ziegelresten ca. 5%, Schichtdicke ca. 20 cm
- Im südöstlichen Bereich (Kleinrammbohrung KRB 10) kiesig, sandig, schluffige Auffüllung mit Ziegelbruch / Baustoffresten ca. 1%, Schichtdicke ca. 20 cm

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse werden in o.g. Gutachten folgende Aussagen getroffen (vgl. Pkt. 3.2 des Gutachtens):

„In den quartären Deckschichten am Standort kann zwar je nach Schluff- und Tonanteilen Schichtenwasser bzw. aufstauendes Niederschlagswasser vorkommen, von einem durchgängig ausgebildeten quartären Schichtgrundwasserleiter ist jedoch nicht auszugehen.

Den die quartären Schichten unterlagernden Tertiärsanden zuzuordnendes Grundwasser wurde eindeutig nur bei der Bohrung KRB 7 in einer Tiefe von 4,6 m u. AP festgestellt (ca. 457,3 m NN, siehe Bohrprofil, Anlage 2).

Als GW-Hauptfließrichtung ist von einer nach Nord bis Nordost in Richtung Donau gerichteten Fließrichtung auszugehen.“

Der vorläufige Bemessungswasserstand für die Bauphase wird mit 458,30 mNN empfohlen (einschließlich Sicherheitszuschlag von 1,0 m) (vgl. Pkt. 3.3 des Gutachtens).

Zur Herstellung von Versickerungsanlagen gibt das o.g. Gutachten folgende Empfehlungen (vgl. Pkt. 5.3 des Gutachtens):

„Der Oberboden, die bei KRB 6 und 10 erbohrten Auffüllungen und die quartären Schluffe/Tone (Baugrundsichten Nr. 1, 2 und 4) sind für die Versickerung nicht geeignet.

Aufgrund der stark variierenden Durchlässigkeiten des teils in Wechsellagerung vorliegenden Materials der Baugrundsichten Nr. 3 und 4 empfehlen wir, vor der genauen Dimensionierung der Entwässerungsanlagen In-Situ-Versuche in Baggerschürfen o. dgl. durchzuführen, um die kf-Werte für die Bemessung zu präzisieren. Hierdurch kann ggfs. eine Unter- oder Überdimensionierung der Entwässerungsanlagen vermieden werden.

Werden bei der Bauausführung auch an anderer Stelle anthropogene Auffüllungen angetroffen, so ist eine Versickerung durch aufgefüllte Bodenschichten gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 nur dann zulässig, wenn die Auffüllungen nachweislich keine Schadstoffbelastungen aufweisen.“

Im Rahmen der durchgeführten abfalltechnischen Untersuchung wurden bei den Mischprobenanalysen keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte festgestellt.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Hinsichtlich möglicherweise vorhandener Kampfmittel wird auf ein Gutachten für das weiter östlich gelegene Baugebiet „Straßacker III“ zurückgegriffen (Büro MuN Ortung GmbH, 81379 München: Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Straßacker III“ Gerolsbach vom 08.02.2018). Daraus ergaben sich keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel.

Die östlich des Plangebietes verlaufende Niederung des Riederner Bächleins stellt eine untergeordnete Frisch- und Kaltluftbahn dar, die in das Gerolsbachtal mündet. Das

Plangebiet liegt außerhalb der o.g. Tallagen und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf.

Die bisher un bebauten Bereiche des Plangebiets tragen zur Kaltluftentstehung bei.

1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald anzusprechen.

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Weiß-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*), sowie Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Heckenkirsche (*Lonicera xylostium*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*) und Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch die Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG genutzt (die zum Gebäude zugehörigen Verkehrsflächen, Stellplätze etc.).

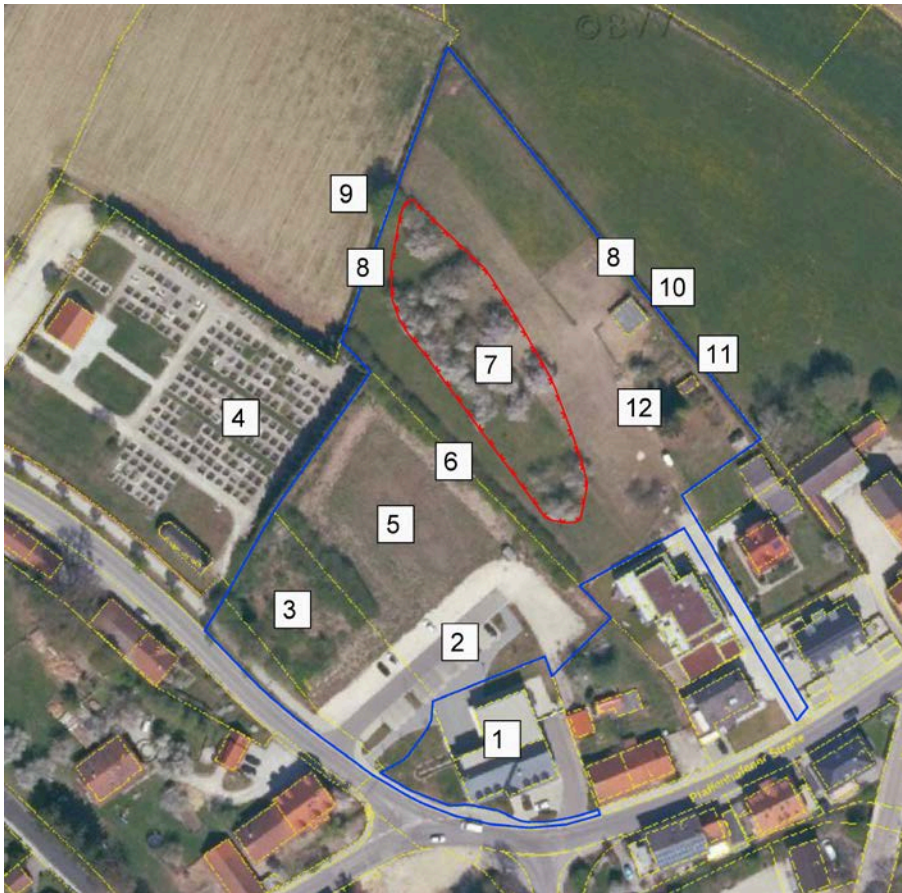
In der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth) wird die derzeitige Struktur des Plangebietes folgendermaßen beschrieben (die eingefügten Nummern beziehen sich auf das unten folgende Luftbild):

„Unmittelbar nördlich des Bankgebäudes (1) und dessen Parkplatzes (2) schließt ein mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsener Hügel an (3), der sich entlang der Schrobenhausener Straße bis hin zum, auf gleichem Höhenniveau liegenden Friedhof (4) erstreckt. Östlich des Hügels folgt eine ausgekofferte, auf Niveau des Bankparkplatzes liegende Fläche mit Wiesenbewuchs (5).

(Anmerkung: in diesem Bereich befand sich eine größere ehemalige Bebauung, die ca. 2017 abgebrochen wurde / siehe unten).

Diese Fläche ist auf drei Seiten von Böschungen gerahmt: im Westen zum Hügel, im Norden zum Friedhof, dessen Grenze aus einer Baumreihe von Thujen besteht, und im Nordosten zu einer Baumhecke (6). Diese Hecke teilt als diagonale Linie den südlichen, tiefer gelegenen Bereich vom 2-3 m höheren Nordostteil. Dieser Nordostteil ist eine Extensivwiese (ehemals Pferdekoppel) mit alten Obstbäumen (7). Sie ist im Südwesten von o.g. Hecke, im Nordwesten und Nordosten von einer Hainbuchenhecke (8) gesäumt. In der Hecke am Nordwestrand steht außerdem eine alte, bestandsprägende Buche (9). Die ehemalige Pferdekoppel weist neben den Baumbeständen an ihrem Ostrand noch einen ehemaligen Offenstall (10), ein Gartenhaus (Metall) (11), eine Gehölzgruppe mit zwei alten Zypressen und einer Fichte, sowie einen Gartentümpel auf (12).“

Die bestehenden Obstbäume im nordöstlichen Bereich sind als Biotop amtlich kartiert (Biotop Nr. 7534-1092-001 Streuobstbestand am Rand von Gerolsbach).



Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (blaue Linie) und Umgrenzung des amtlich kartierten Biotops (rote Linie)
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die ehemalige Bebauung lässt sich anhand einer Topografischen Karte aus dem Jahr 2008 ca. nachvollziehen:



Topografische Karte aus dem Jahr 2008
mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (blaue Linie)
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Die überplante Fläche wird im Süden durch die Pfaffenhofener und Aichacher Straße (Staatsstraße St 2084) tangiert. Im Westen grenzt die Schrobenhausener Straße an, von der aus das Baugebiet erschlossen wird.

In Nordwestlicher Richtung grenzt der bestehende Friedhof an, die Flächen im weiteren Verlauf Richtung Osten werden landwirtschaftlich genutzt.

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet grenzt neben dem Gebäude der Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG bestehende Wohnbebauung an.

1.4.7 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem, sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. **448 - 449 m NHN** (interpoliert aus Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 (dHK100)).

Gemäß „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 28.04.2021) wurde in einer Bohrung

(KRB7) tertiäres Grundwasser in einer Tiefe von **457,3 m NHN** angetroffen (vgl. Pkt. 1.4.3).

Bei einer Höhenlage des Plangebietes von ca. ca. 460 – 467 m NHN ist von Grundwasserflurabständen von größer ca. 2,7 m auszugehen.

Die Höhenlage der Gebäude im SO1 ist mit 462,5 m NHN (+-0,5m) festgesetzt, im WA1 und WA2 mit 462,0 (+-0,5m) festgesetzt. Es ist somit davon auszugehen, dass selbst bei einer Unterkellerung der Gebäude kein Eingriff ins Grundwasser verursacht wird.

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion differenziert zu bewerten:

- Zufahrt und Stellplätze im südlichen Bereich
(vgl. Nr. 2 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
niedrige Bedeutung
- mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsener Hügel
(vgl. Nr. 3 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
mittlere Bedeutung
- ausgekofferte Fläche mit Wiesenbewuchs
(vgl. Nr. 5 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
niedrige Bedeutung
- Baumhecke
(vgl. Nr. 6 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
mittlere Bedeutung
- Extensivwiese mit alten Obstbäumen
(vgl. Nr. 6 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
hohe Bedeutung
- Hainbuchenhecke im Nordwesten und Nordosten
(vgl. Nr. 8 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
mittlere Bedeutung
(wird erhalten, bzw. durch Umstrukturierung/Neupflanzung aufgewertet)
- bestandsprägende Buche
(vgl. Nr. 8 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
hohe Bedeutung
(wird erhalten)
- Bereich mit Offenstall, Gartenhaus, Gehölzgruppe mit zwei alten Zypressen und einer Fichte, sowie Gartentümpel
(vgl. Nr. 10-12 im Luftbild unter Pkt. 1.4.5)
geringe Bedeutung

Mögliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wurden im Rahmen einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) untersucht. Dabei wurden keine geschützten Pflanzenarten, keine geschützten Säugetierarten (Fledermäuse siehe

unten) und keine geschützten Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln angetroffen, bzw. sind für diese Arten keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.

Hinsichtlich dem Vorkommen von Fledermäusen enthält die o.g. saP folgendes:

- „Fledermäuse können den Geltungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen wie Heckenstreifen und Streuobstwiese als Jagdraum nutzen. Die Spechthöhlen und einige der Mulmhöhlen an den alten Obstbäumen sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse. Daher erfolgte eine Überprüfung auf Vorkommen in vier geeigneten Nächten im Mai, Juni, Juli und August. Die Beschreibung der Erfassung und ihr Ergebnis ist als separater Bericht (FNB - Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik) als Anhang beigefügt. Festzuhalten ist, dass unabhängig der in der Untersuchung geprüften sommerlichen Nutzung aufgrund des Vorhandenseins geeigneter Quartierstrukturen auch eine Überwinterung von Fledermäusen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.“

Der o.g. Bericht (FNB - Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik) enthält folgende Angaben:

„Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Mit den eingesetzten Methoden wurden zum Zeitpunkt der Erfassungen kein Fledermausbesatz und keine Anzeichen eines Besatzes (z. B. Kot) festgestellt. Es wurden keine Tiere beim Ausfliegen „erwischt“ und kein morgendliches Quartierschwärmen registriert. Ein Vorhandensein einer Fortpflanzungsgemeinschaft, bestehend aus mehreren Weibchen (Wochenstube) lässt sich zum Zeitpunkt der Untersuchungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die meisten Strukturen als Fledermausquartiere geeignet sind. Eine temporärere Nutzung der Höhlungen durch Einzeltiere (Zwischen- und Ausweichquartiere, Tagesquartiere von Männchen etc.) lässt sich auch zum Zeitpunkt der Untersuchung mit den Methoden nicht gänzlich ausschließen.

Obstwiese als Jagdlebensraum: Die erfasste Artenanzahl und die Aktivität im untersuchten Bereich ist als gering einzustufen. Typische Arten, die Baumhöhlen auch auf Obstwiesen nutzen (wie z.B. die Bechstein- und Wasserfledermaus) wurden nicht nachgewiesen. Grund hierfür dürfte die relativ Lage im Siedlungsbereich und die doch größere Entfernung zum nächsten geeigneten Wald sein. Alle nachgewiesenen Arten können Quartiere an menschlichen Behausungen im Siedlungsbereich beziehen. Die niedrige Aktivität lässt keine essentielle Bedeutung der Obstwiese als Jagdlebensraum für Fledermäuse erkennen. Die Zwergfledermaus zeigte die höchste Aktivität, wobei sich diese vor allem auf Jagd- und Transferflüge entlang der südwestlich verlaufenden Hecken/Baumreihe orientierte.“

Die auf dieser Basis in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wurden die Ausgleichsmaßnahme A1 und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF2 entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde abgeändert, bzw. angepasst (vgl. Begründung Pkt. 8.7).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung: Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen. Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden

Planung in Teilbereichen wertvollere Vegetationsbestände oder Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten verloren gehen.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) verwiesen.
Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum teilweisen Erhalt, sowie zur Umstrukturierung bestehender Gehölzbestände, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes enthalten. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass ein Großteil der Dachflächen, sowie erforderliche Stützwände zu begrünen sind, um weitere Lebensräume v.a. für Pflanzen und Tiere (v.a. Insektenarten) zu schaffen.

Die in der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 und CEF2, sowie eine weitere aus naturschutzfachlicher Sicht gegebene Empfehlung wurden als Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, sowohl an Ort und Stelle, als auch auf einer externen Ausgleichsfläche neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von mittlerer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5 und 1.5.1)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit niedriger bis mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen. Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung in Teilbereichen wertvollere Vegetationsbestände oder Lebensräume für

geschützte Tier- und Pflanzenarten verloren gehen, die einen geringen bis mittleren Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum teilweisen Erhalt, sowie zur Umstrukturierung bestehender Gehölzbestände, zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (z.T. autochthoner Herkunft), zur Entwicklung differenzierter Grünflächen (bei Verbot von großflächigen und unbegrüntem Kies- oder Schotterbeeten) sowie zur Begrünung von Flachdächern und von erforderlichen Stützwänden enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche, bzw. im Wirkungsbereich der Planung weitestgehend zu erhalten bzw. nach Möglichkeit zu erhöhen.

Die in der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF1 und CEF2, sowie eine weitere aus naturschutzfachlicher Sicht gegebene Empfehlung wurden als Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, sowohl an Ort und Stelle, als auch auf einer externen Ausgleichsfläche neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und die biologische Vielfalt zu fördern.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von mittlerer Erheblichkeit auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden. Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das o.g. Schutzgut erkennbar.

1.5.3 Schutzgut „Boden“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen.

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem teilweisen Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt. Ein Teilbereich des Plangebietes war in der Vergangenheit bereits bebaut, so dass auf dieser Fläche kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorliegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Insgesamt wird eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um eine zusätzliche Erschließung weiterer Baugebiete möglichst zu reduzieren. Für den Bereich der Wohngebietsflächen wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten und Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind. Damit wird auf eine Minimierung der Bodenversiegelung hingewirkt.

Ergebnis:

Die Herstellung der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Es wird daher von **bau- und anlagebedingten Auswirkungen** mittlerer Erheblichkeit ausgegangen. Die **betriebsbedingten Auswirkungen** hingegen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.5.4 Schutzgut „Fläche“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem teilweisen Verlust an bisher unverbauten/unbefestigten Flächen, wobei ein Teilbereich des Plangebietes in der Vergangenheit bereits bebaut war.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung wird ein Standort gewählt, der in der Vergangenheit bereits teilweise bebaut war und der zu einem Teil bereits über eine bestehende Straße erschlossen ist. Damit wird der Bedarf an neu herzustellenden Straßenflächen reduziert und dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen. Darüber hinaus wird eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um den Flächenverbrauch insgesamt weiter zu minimieren.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsgröße werden insgesamt **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht erwartet. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche werden ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz erschlossen. Zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung wurden mehrere Varianten geprüft. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Ebenso ist eine Einleitung in das nordöstlich des Plangebietes verlaufende Riederner Bächlein nicht möglich (Höhenlage, Querung eines bestehenden Mischwasserkanals, Grundstücksverhältnisse). Das Niederschlagswasser wird daher in einem (Stauraum-)Kanal gesammelt, rückgehalten und eine der Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals angepasste, gedrosselte Wassermenge dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. In Teilbereichen wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze festgesetzt. Für Flachdächer wird festgesetzt, dass mindestens 50% der Dachfläche zu begrünen sind, um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser zu speichern, bzw. den Wasserabfluss zu reduzieren. Insgesamt wird damit einem beschleunigten Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser entgegengewirkt und die Versickerung von Oberflächenwasser über befestigte Flächen gefördert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse ist davon auszugehen, dass geplante Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Diesbezügliche Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen werden daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung zur teilweisen Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und dass Dachflächen zu einem Großteil zu begrünen sind, wird ein Beitrag zum Rückhalt und zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geleistet.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung vorhandener Fließ- und Stillgewässer, sowie des Grundwassers erfolgt. Es wird daher nur von geringfügigen **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ ausgegangen.

Aufgrund der Grundwasserflurabstände wird weiter davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung nicht ins Grundwasser eingreifen werden.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einem Verlust an sickerfähigen Flächen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt wird.

Hinsichtlich des Abflusses von Niederschlagswasser wird aufgrund der geplanten Rückhaltemaßnahmen (Stauraumkanal, Dachbegrünung) davon ausgegangen, dass sich keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass keine Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft von Bedeutung sind. Für die Kaltluftentstehung gehen z.T. Flächen verloren, die je nach Deckungsgrad der Vegetation eine niedrige bis mittlere Bedeutung haben.

Mit der geplanten Bebauung wird eine Zunahme des Verkehrs in Höhe von 6% in der Schrobenhausener Straße Nord und 27% in der Schrobenhausener Straße südlich der Einmündungsstraße, sowie ca. 13% in der Pfaffenhofener Straße erwartet (vgl. Verkehrsuntersuchung Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart vom 07.06.2022)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige differenzierte Nutzung mit ihrer klimatischen Wirkung erhalten bliebe.

Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzbestände, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden.

Die Festsetzungen zur teilweisen Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, zur teilweisen Begrünung der Dachflächen und zur Begrünung erforderlicher Stützwände tragen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate

von anfallendem Regenwasser bei. Die somit bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung der Wärmerückstrahlung (v.a. der Dachflächen) tragen weiter zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Sondergebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert.

Es werden damit insgesamt **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in nur geringer Erheblichkeit erwartet.

Der **Betrieb** des Baugebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Das verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der nur geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt relativ zentrumsnah ca. 150-200 m nordwestlich des Rathausplatzes.

Eine intensive Nutzung durch in der Umgebung lebende Menschen ist aktuell nicht erkennbar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen in relativ zentrumsnaher Lage.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Das geplante Baugebiet führt zur Entwicklung einer Sondergebiets- und Wohnbaufläche mit intensiver Bebauung und herzustellenden Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Pfaffenhofener und Aichacher Straße (Staatsstraße St 2084), sowie die Schrobenhausener Straße.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom 08.07.2022). Darin wurde die vorliegende Verkehrsuntersuchung (Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart vom 07.06.2022) berücksichtigt.

Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Auf das Gebiet einwirkender Verkehrslärm

... Sowohl im Sondergebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet werden die zulässigen Orientierungswerte tags und nachts bei freier Schallausbreitung (ohne

Berücksichtigung der Abschirmwirkung der im Gebiet geplanten Gebäude) flächendeckend eingehalten. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz der geplanten (Wohn-)Bebauung vor Verkehrslärm notwendig.

Von der im Gebiet geplanten Einzelhandelsnutzung ausgehender Anlagenlärm

...Unter der Voraussetzung, dass bestimmte betriebliche und bauliche Randbedingungen erfüllt sind (u.a. Einhausung der Lieferzone, Tor an der Stirnseite während der Ladetätigkeiten geschlossen, maximal 1 Lkw in der ungünstigsten Nachtstunde, keine stationären Anlagen an der Rückseite des Gebäudes zum Wohngebiet hin) erfüllt werden, können die zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an nahezu allen maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten werden. Lediglich bei einzelnen Gräbern auf dem Friedhof im Westen des Parkplatzes können Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwerts um 1 – 2 dB(A) in der Tagzeit nicht ausgeschlossen werden.

Ursächlich hierfür ist der Kunden-Parkplatz, dessen Emissionspegel gemäß den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [17] unter Zugrundelegung der gesamten Verkaufsfläche als Bezugsgröße B ermittelt wurde. Die daraus resultierende Anzahl an Pkw-Fahrbewegungen (hier: 1.920 Fahrten bzw. 960 motorisierte Kunden am Tag) wird erfahrungsgemäß vielfach nicht erreicht, sodass auf dem Friedhof in der Praxis mit keinen schädlichen Immissionsbelastungen zu rechnen ist, zumal sich die Überschreitungen auf wenige Gräber am Ostrand des Friedhofs beschränken.

Demnach ist die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung am geplanten Standort lärmimmissionsschutzfachlich grundsätzlich möglich. Die für eine Einhaltung der Schallschutzanforderungen konkret notwendigen Maßnahmen sind im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens zu entwickeln und als Lärmschutzaufgaben im Genehmigungsbescheid festzulegen.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Für die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird ein Gesamtbauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 35 dB für die Nutzungen im Sondergebiet und von mindestens 30 dB für die Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zur Festsetzung empfohlen.

Verkehrszunahme aus dem Gebiet in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten Prognoseberechnungen stellt die Verkehrszunahme aus dem Gebiet an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der umliegenden öffentlichen Straßen (Schrobenhausener Straße, St.-Andreas-Straße, Aichacher Straße, Pfaffenhofener Straße) keinen abwägungsbeachtlichen Sachverhalt dar.

Die in der schalltechnischen Untersuchung unter Pkt. 10.2 und 10.3 enthaltenen, empfohlenen Festsetzungen und Hinweise durch Text wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind, wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Gerolsbach“ erstellt (Büro CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 16.04.2021). Insgesamt kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend hat die vorliegende Untersuchung ergeben, dass durch das Planvorhaben in Gerolsbach und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Gerolsbach und den dem Umland zu erwarten sind und das Vorhaben den Zielen und Vorgaben der Landesplanung entspricht. Selbst bei einer wettbewerbsbedingten Schließung des bestehenden kleinen Edeka Marktes in Gerolsbach ist aus gutachterlicher Sicht durch die Etablierung eines neuen, moderneren und größeren Nahversorgungsbetriebes in der Ortsmitte eine qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung von Gerolsbach zu erwarten. Insgesamt soll mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung in Gerolsbach mittel- und langfristig sichergestellt und gestärkt werden.“

Aufgrund der aktuellen Nutzung und Struktur des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass keine Flächen verloren gehen, die in größerem Umfang zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden entsprechende schalltechnische Festsetzungen und Hinweise auf Basis der o.g. schalltechnischen Untersuchung getroffen, um die negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen zu minimieren. Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum teilweisen Erhalt vorhandener Gehölzbestände, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen zu minimieren.

Ergebnis:

Insgesamt wird damit davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben.

Aufgrund der aktuellen Nutzung und Struktur des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass keine Flächen verloren gehen, die in größerem Umfang zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung nur zu geringen **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkungen führt.

Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5 und 1.4.6)

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich zwischen vorhandener Bebauung und dem bestehenden Friedhof und ist daher als innerörtliche Lage zu bewerten, die nicht als freie Landschaft wahrgenommen wird. Der östliche Teil des Plangebietes grenzt im Süden ebenfalls an vorhandene Bebauung an, ragt aber Richtung Norden und Osten in einen bisher unbebauten und landschaftlich geprägten Bereich hinein.

Die vorhandene Eingrünung in diesem Bereich besteht aus einer durchgewachsenen, ehemaligen Schnitthecke aus Hainbuchen, die monostrukturiert ist und die auf Basis der vorliegenden Planung umstrukturiert, bzw. durch Neupflanzung ersetzt werden soll. Eine Eingrünung des geplanten Baugebietes hin zur freien Landschaft ist damit gegeben.

Es werden keine landschaftlich sensiblen Kuppen oder Talniederungen überplant.

Der südliche Rand des bestehenden Friedhofs wird bisher aufgrund des bestehenden Geländes und des vorhandenen Gehölzbestands kaum wahrgenommen. Mit der vorliegenden Planung wird das Gelände südlich des Friedhofes um mehrere Meter abgegraben und mit einer bis zu 4,8 m hohen Stützmauer abgefangen, die auf Basis der getroffenen Festsetzungen zu begrünen ist. Der südliche Rand des Friedhofes wird daher nach Errichtung der Sondergebietsflächen deutlich erhöht gegenüber dem Plangebiet erscheinen und stärker wahrnehmbar sein.

Die Eingrünung des Friedhofes Richtung Süden besteht aktuell aus mehreren Meter hohen Thujen (oder ähnlichen immergrünen, fremdländischen Gehölzen), deren optische Erscheinung zumindest zweifelhaft ist.



Blick innerhalb des Friedhofes, entlang der südöstlichen Grenze Richtung Nordosten

Es wird davon ausgegangen, dass diese bestehende Eingrünung erhalten wird, bzw. im Zuge der Baumaßnahme durch eine angemessene Heckenpflanzung ersetzt wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebiets- und Wohnbauflächen im Bereich der differenziert zu bewertenden Bestandsflächen.

Aufgrund der geplanten Geländeänderungen im westlichen Bereich geht eine deutlich veränderte Wahrnehmung v.a. des südöstlichen Rand des Friedhofes einher. Weiterhin werden mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen relativ

großmaßstäbliche bauliche Anlagen und die Herstellung von größeren Verkehrsflächen in Form von Zufahrten und Stellplätzen ermöglicht. Durch die geplante Höhenentwicklung der Gebäude (bis zu drei Geschosse) und der gewählten Dachform (Flachdächer, zu mind. 50% begrünt) wird ein Baugebiet erwartet, das sich von der Typologie deutlich von der vorhandenen Baustruktur des Ortskerns von Gerolsbach absetzt und trotz der festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung deutlich wahrnehmbar sein wird. Zur ortsverträglichen Gestaltung der Gebäude wurden daher Festsetzungen zur Fassadengestaltung mit mindestens 30% Holzfassaden getroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen und die momentane Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild erhalten blieben. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Hinsichtlich der geplanten Baukörper werden Festsetzungen zur Lage und Höhenlage, zur Größe, zur Fassadengestaltung und zur Dachform (begrünte Flachdächer) getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur teilweisen Begrünung der Dachflächen, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab. Die Festsetzungen zur Begrünung von erforderlichen Stützwänden verfolgt das Ziel, die nachteilige optische Wirkung der bis zu 4,8m hohen Stützwände zu mildern.

Ergebnis:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen **baubedingten** Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Mit der Realisierung des geplanten Sondergebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die unmittelbar an den bestehenden Friedhof angrenzt und den entstehenden Höhenunterschiede mit einer zwar begrünt, aber bis zu 4,8 m hohen Stützmauer überwindet. Die geplante Wohnbebauung beansprucht eine Fläche, die derzeit zu einem Großteil aus einer bestehenden Streuobstwiese besteht und damit in großem Maße „grüngeprägt“ ist. In Anbetracht dessen, sowie aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in mittlerer Intensität führt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Neben den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen sind im Plangebiet selbst keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Die wesentlichen nächstgelegenen **Baudenkmäler** sind
(Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas):

- Aktennummer D-1-86-125-2
Friedhofskapelle
Schrobenhausener Straße 6 unmittelbar nördlich des Plangebietes
- Aktennummer D-1-86-125-6
Gasthaus Zur Post
St.-Andreas-Straße 3
ca. 150 m südlich des Plangebietes
- Aktennummer D-1-86-125-1
katholische Pfarrkirche St. Andreas
St.-Andreas-Straße 7
ca. 200 m südlich des Plangebietes



Baudenkmäler
mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (blaue Linie)
Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das nächstgelegenen **Bodendenkmäler** sind
(Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas):

- Aktennummer D-1-7534-0053
Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Salvator in Gerolsbach
(= im Umgriff des o.g. Baudenkmals Friedhofskapelle)
- Aktennummer D-1-7534-0046
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St.

Andreas in Gerolsbach und ihrer Vorgängerbauten
(=im Umgriff des o.g. Baudenkmals Pfarrkirche St. Andreas)



Bodendenkmäler
mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (blaue Linie)
Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund des bekannten Bodendenkmals im Bereich der Friedhofskapelle ist nicht auszuschließen, dass sich dieses auf den Bereich des Plangebietes erstreckt oder erstreckt hatte. Unmittelbar südlich davon wurden in der jüngeren Vergangenheit jedoch bereits Baumaßnahmen durchgeführt (Friedhofsmauer, Zugang mit Treppe). Im südlichen Anschluss daran kann ein Auffinden weiterer Bodenfunde im Zuge der geplanten Bauarbeiten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Baudenkmäler im Bereich der Ortsmitte von Gerolsbach (Pfarrkirche, Gasthaus Zur Post) wird aufgrund der Entfernung davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung durch die vorhandene Planung ausgelöst wird.

Für das Baudenkmal der Friedhofskapelle wird sich mit der Umsetzung der vorliegenden Planung eine deutliche Veränderung der optischen Erscheinung ergeben. Aktuell ist die Friedhofskapelle aufgrund der Geländesituation und dem Gehölzbestand von Süden her nicht oder kaum einsehbar.



Blick von der Einmündung Aichacher Straße / Schrobenhausener Straße
Richtung Norden)



Blick im Inneren des Friedhofs von Nordost nach Südwest zur Friedhofskapelle

Mit Umsetzung der Planung wird das Gelände vor der Kapelle abgetragen und der Gehölzbestand beseitigt. Die Kapelle wird danach von Süden her zunächst deutlich zu sehen sein (zumindest bis die geplanten Bäume eine gewisse Größe erreicht haben). Dies kann – je nach Auffassung des Betrachters – auch als positiver Aspekt gesehen werden, da Kirchen und Kapellen wichtige Identifikationspunkte im Ortsbild darstellen und eine Erkennbarkeit durchaus gewünscht ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Überplanung einer Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe der Friedhofskapelle als Bau- und Bodendenkmal befindet.

Vor allem die optische Erscheinung der Friedhofskapelle Richtung Süden wird damit deutlich verändert

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen differenzierten Nutzungen erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet und als Wohnbaufläche wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen getroffen, um mittel- bis langfristig eine gliedernde Wirkung zwischen der Sondergebietsfläche und dem Friedhof zu erreichen. Die südlich des Friedhofs erforderliche Stützmauer mit einer Wandhöhe von bis zu 4,8 m ist zu begrünen, um nachteilige optische Wirkungen der Mauer auf die Friedhofskapelle zu begrenzen.

Zum Schutz von ggf. vorhandenen Bodendenkmälern im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass – soweit notwendig - sämtliche Baumaßnahmen bodendenkmalfachlich vorbereitet und begleitet werden und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchgeführt wird. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu folgender Hinweis enthalten:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Ergebnis:

Auf Basis der im Zuge der Planung getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Hinweisen wird davon ausgegangen, dass die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter insgesamt nur in geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des Sonder- und Wohngebietes sind Abgasemissionen durch Verkehr zu erwarten. Mit der geplanten Bebauung wird eine Zunahme des Verkehrs in Höhe von 6% in der Schrobenhausener Straße Nord und 27% in der Schrobenhausener Straße südlich der Einmündungsstraße, sowie ca. 13% in der Pfaffenhofener Straße erwartet (vgl. Verkehrsuntersuchung Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart vom 07.06.2022)

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, vom 08.07.2022). Darin wurde die vorliegende Verkehrsuntersuchung (Büro VLi Verkehrsplanung Link, Stuttgart vom 07.06.2022) berücksichtigt. Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung abschließend zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben keine unzulässigen Schallemissionen ausgelöst werden (vgl. Pkt. 1.5.7). Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird daher ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem bei Einzelhandelsbetrieben und Wohngebieten üblichen Anfall von Hausmüll, Verpackungsmaterialien und in geringem Umfang unverkäuflicher Ware zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird erwartet, dass zur Errichtung, sowie im Betrieb der geplanten baulichen Anlagen nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.

Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gerolsbach sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Biologische Vielfalt	mittel	mittel	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt üblicherweise auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich möglicher Planungsalternativen führt die Begründung zum Bebauungsplan folgendes aus:

„Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte ... zu untersuchen. Der angestrebte Bebauungsplan dient vorrangig der Nahversorgung der

heimischen Bevölkerung (Vollsortimenter) und einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes (Wohnbebauung) in städtebaulich integrierter Lage. Der aufgezeigte Standort in Mitten des Hauptortes Gerolsbach ist für diese Belange sehr gut geeignet. Vergleichbare alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung oder verfügen nicht über die erforderliche städtebaulich integrierte Lage zur Realisierung eines Nahversorgers sowie von Geschosswohnungsbauten. Um zu einer sinnvollen städtebaulichen Abgrenzung zu kommen, wurden die umliegende Bebauung (Friedhof/Geschäftsstelle Raiffeisenbank Aresing-Gerolsbach eG/Wohngebäude), die Straße (Kreisstraße PAF) und die Tal Aue (Riederner Bächlein) als Abgrenzungsstrukturen genutzt. Zur Umsetzung der Planungen muss jedoch eine bestehende Streuobstwiese aufgelassen werden. Ein Teilerhalt der Streuobstwiese wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der erforderlichen Flächengröße des großflächigen Einzelhandels mit seinen Stellplätzen sowie der angestrebten flächensparenden Bauweise (Innenverdichtung) nicht vereinbar. Da durch das Vorhaben Lebensräume von möglicherweise artenschutzrelevanten Tierarten in Anspruch genommen werden, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig. Das Büro ÖFA -Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) wurde mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP vom Oktober 2021 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet. Dadurch kann die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gewährleistet werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

Fazit:

Insgesamt stehen daher im Gemeindebereich Gerolsbach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche und Wohnbauflächen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet außerhalb des Hauptortes Gerolsbach wird nicht für sinnvoll erachtet, um möglichst wenig Quell-/Zielverkehr aus dem Hauptort Gerolsbach zum Einkaufsort zu verursachen.“

Aus diesen Gründen wurde für den gewählten Standort ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Gemeinde Gerolsbach sowie das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird von der Gemeinde Gerolsbach und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Basis der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird durch die Gemeinde Gerolsbach und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen überwacht.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 ist zu ihrem langfristigen Erhalt durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

1.9 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher differenziert genutzten Fläche in ein Sondergebiet für eine Einzelhandelsnutzung, sowie in ein Wohngebiet zur Folge.

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für (großflächigen) Einzelhandel genutzt werden. Die von der Gemeinde angestrebte Sondergebietsnutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an unterschiedlich wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen, sowie das geplante Entwässerungskonzept mit Rückhaltung und gedrosselter Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten.

Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden für sämtliche betrachteten Schutzgüter Auswirkungen in geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet (vgl. Pkt. 1.5.15)

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch teilweise Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Mindestbegrünung der Flachdächer, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas, Festsetzungen und Hinweise zum Schutz der in der Umgebung lebenden Menschen vor Lärmbelastungen.

Die in der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Oktober 2021) genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 und CEF2, sowie eine weitere aus naturschutzfachlicher Sicht gegebene Empfehlung wurden als Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

Insgesamt stehen im Gemeindebereich von Gerolsbach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehene Nutzung, sowie zur Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen zur Verfügung.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 22.11.2022

Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Stand Juli 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7534 Petershausen (Stand 01.07.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 01.10.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), April 2022

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT:
Waldfunktionskartierung (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 15.03.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 (Stand 01.01.2020)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 27.11.2015)

GEMEINDE GEROLSBACH: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

BÜRO CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, MÜNCHEN: Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Gerolsbach vom 16.04.2021

INGENIEURBÜRO C. HENTSCHEL CONSULT ING.-GMBH, FREISING:
Schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2022

BÜRO VLI VERKEHRSPPLANUNG LINK, STUTTGART
Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2022

BÜRO NICKOL & PARTNER AG, 82194 GRÖBENZELL: Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021

BÜRO MuN ORTUNG GMBH, 81379 MÜNCHEN: Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Straßäcker III“ Gerolsbach vom 08.02.2018

BÜRO ÖFA ÖKOLOGIE FAUNA ARTENSCHUTZ, ROTH: "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)"; Oktober 2021