



# GEMEINDE EHEKIRCHEN

im  
Landkreis  
Neuburg-Schrobenhausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44

### „Landstraße 1a - Bonsal“

mit integriertem Grünordnungsplan

zur Erweiterung der Dorffläche als **Mischgebiet** für  
das Grundstück Flur.-Nr. 81, Gemarkung Bonsal

## Umweltbericht

Stand: 16.09.2025

Planverfasser:

**IB Appel**

Dipl.-Ing (fh Bau) – Florian Appel

Bauplanungen - Energieberater - Brandschutz

SiGe-Koordinator nach Baustellenverordnung

Mobil: 01520 / 902 58 80

-----

Geiseler 3a – 86697 Unterhausen

Telefon 08431- 432 89 86 -

[florian.appel@hauserbauer.de](mailto:florian.appel@hauserbauer.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1. Verpflichtung zur Umweltprüfung .....	4
1.2. Untersuchungsstand.....	4
<b>2. Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte</b> .....	<b>4</b>
2.1. Ziel des Bebauungsplanes.....	4
2.2. Inhalte des Bebauungsplanes.....	4
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1. Gesetz zur Ordnung der Wasserhaushalts.....	4
3.2. Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG.....	5
3.3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
3.4. FFH-Richtlinien und der Vogelschutzrichtlinie – Schutzgebiete Biotope.....	5
3.5. Denkmalschutzgesetz.....	6
3.6. Ziele und Grundsätze des LEP .....	7
3.7. Regionalplan .....	7
3.8. Aussagen des Flächennutzungsplanes für den Planungsbereich .....	7
<b>4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>7</b>
4.1. Schutzgut Boden (Bestand) .....	8
4.2. Schutzgut Wasser (Bestand).....	8
4.3. Schutzgut Klima (Bestand) .....	8
4.4. Schutzgut Luft (Bestand) .....	9
4.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Bestand) .....	9
4.6. Schutzgut Landschaftsbild (Bestand) .....	9
4.7. Schutzgut Mensch(Bestand).....	9
4.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (Bestand) .....	10
4.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (Bestand).....	10
<b>5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung....</b>	<b>11</b>
5.1. Schutzgut Boden (bei Durchführung) .....	11
5.2. Schutzgut Wasser (bei Durchführung).....	12
5.3. Schutzgut Klima (bei Durchführung) .....	12
5.4. Schutzgut Luft (bei Durchführung) .....	12
5.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (bei Durchführung) .....	12
5.6. Schutzgut Landschaftsbild (bei Durchführung) .....	13
5.7. Schutzgut Mensch (bei Durchführung) .....	13
5.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (bei Durchführung) .....	13
5.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (bei Durchführung).....	13

<b>6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
6.1. Schutzgut Boden (bei Nichtdurchführung) .....	14
6.2. Schutzgut Wasser (bei Nichtdurchführung) .....	14
6.3. Schutzgut Klima (bei Nichtdurchführung).....	14
6.4. Schutzgut Luft (bei Nichtdurchführung) .....	14
6.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (bei Nichtdurchführung) .....	15
6.6. Schutzgut Landschaftsbild (bei Nichtdurchführung).....	15
6.7. Schutzgut Mensch (bei Nichtdurchführung) .....	15
6.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (bei Nichtdurchführung) .....	15
6.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (bei Nichtdurchführung) .....	15
<b>7. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>16</b>
7.1. Vermeidungsmaßnahmen (wie teilweise bereits im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung beschrieben) .....	16
7.2. Minimierungsmaßnahmen des Eingriffes in das Landschaftsbild .....	17
7.3. Ausgleichsmaßnahmen.....	17
<b>8. Planungsalternativen, Abwägung, Monitoring.....</b>	<b>19</b>
8.1. Standortalternativen/ Standortauswahl (FNP-Ebene).....	19
8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	19
<b>9. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>19</b>
9.1. Verfahren des Umweltberichtes - Schwierigkeiten – technische Lücken .....	19
9.2. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	19
<b>10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....</b>	<b>20</b>

## 1. Einleitung

### 1.1. Verpflichtung zur Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

### 1.2. Untersuchungsstand

Auf Grundlage der im Zuge des Entwurfes zum Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse wurde die konkrete Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nachfolgend ist, nach Auswertung und Berücksichtigung der entsprechenden Informationen, Stellungnahmen sowie der vorgenommenen konkreten Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes, der Umweltbericht aufgeführt.

## 2. Kurzdarstellung – Ziele und Inhalte

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes zum geplanten Vorhaben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Landstraße 1a - Bonsal“, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

### 2.1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Vorhabensträger und die Gemeinde Ehekirchen wollen aus Gründen der Synergien und Verfügbarkeit sowie fehlender Ausschlusskriterien das Baurecht für das Planungsgebiet schaffen. Durch die Nutzungsänderung einer Teilfläche der bestehenden landwirtschaftliche Halle in eine gewerblich genutzte Halle bilden sich ökologische und ökonomisch nachhaltige Vorteile, da auf bereits bestehende Ressourcen zurückgegriffen wird.

### 2.2. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schafft Bauplanungsrecht für eine überbaubare Fläche von ca. 1.642m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 4750m<sup>2</sup>, das Grundstück selbst ca. 3.600m<sup>2</sup> groß und wird derzeit mit der bestehenden Halle vollständig landwirtschaftlich genutzt, eine auf dem Grundstück liegende Teilfläche als Christbaumkultur, sowie als intensiv landwirtschaftlich Wiese genutzt.

Zentraler Inhalt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Landstraße 1a - Bonsal“, sind die Festsetzungen zum Bau eines Einfamilienhauses mit Garagen sowie die Teilnutzungsänderung einer landwirtschaftlich genutzten Halle in eine Gewerbehalle für einen Handwerksbetrieb.

## 3. Übergeordnete Vorgaben

### 3.1. Gesetz zur Ordnung der Wasserhaushalts

Zitat aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kursivschrift

*§ 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser*

*(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass*

- 1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung*

Berücksichtigt in der Planung durch geringen Versiegelungsgrad sowie Verzicht auf Düngung und Agrarchemikalien.

### **3.2. Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG**

Im Betrieb als Zimmereihandwerksbetrieb durch besondere Gewichtung aller Sicherheitsaspekte durch modernen Maschinenpark.

### **3.3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sind in der Planung berücksichtigt und als Grundlage für die argumentative Bearbeitung des Umweltberichtes beachtet, auch erfolgte eine Beteiligung der zuständigen Behörden

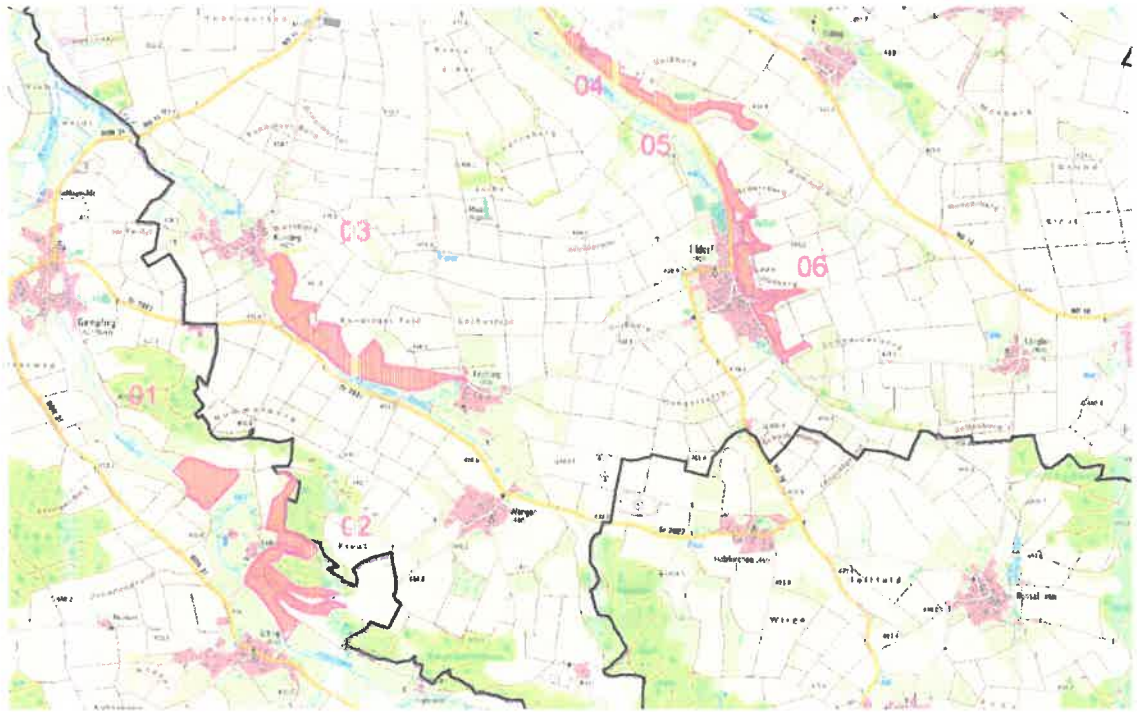
### **3.4. FFH-Richtlinien und der Vogelschutzrichtlinie – Schutzgebiete Biotope**

Durch den Erlass der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie soll gewährleistet werden, dass das vielfältige und unersetzliche europäische Naturerbe durch die Schaffung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete (= NATURA 2000) gesichert wird. Ziel der FFH-Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 ist es, natürliche Lebensräume und wildlebende Tiere und Pflanzen und damit die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten.

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. In der FFH-Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Berücksichtigung in der Planung:

Das nächstliegende Flora Fauna Habitat ist ca. 2km entfernt (FFH-Gebiets 7332-301 – "Illdorfer, Kundinger, Eschlinger Leiten" – Teilfläche 6, Illdorf) entfernt. Die Erhaltungsziele werden durch die Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Vorprüfung und eine weitere Untersuchung auf mögliche Wechselwirkungen ist daher nicht erforderlich.



Gesamtübersicht FFH-Gebiet „Illdorfer, Kundinger, Eschlinger Leiten“

1 Quelle: Bayerisches Fachinfosystem Naturschutz (FIS-Natur) - Nutzung Geobasisdaten Bay. Landesvermessungsamtes, Nutzungserlaubnis 06.12.2000, AZ.: VM 3860 B – 4562 - <http://www.geodaten.bayern.de>,

### 3.5. Denkmalschutzgesetz

Denkmalschutz unterfällt in Deutschland der grundgesetzlich geregelten Gesetzgebungskompetenz der Länder gem. Art. 30, 70 GG. In Bayern gilt das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Danach sind geschützte Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Für Eigentümer und Besitzer besteht die Pflicht, sorgfältig und verantwortungsvoll mit den Schutzgütern umzugehen.

Ziel ist es, Denkmäler dauerhaft zu erhalten. Das Wort „Denkmal“ lässt sich bis in die Zeit Martin Luthers zurückführen, wo es als Übersetzung aus dem Griechischen für „Gedächtnisstütze“ verwendet wurde.

*Begriffsbestimmungen nach Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)*

*(1) Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt*

*(4) Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.*

In Bezug auf Bodendenkmäler ist für den Geltungsbereich unter der Aktennummer D-1-7332-0177 folgendes zu finden:

Lage	Bezirk Oberbayern   Landkreis Neuburg-Schrobenhausen   Ehekirchen
Beschreibung	Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal



2 <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=509214&objtyp=boden&top=1>

### 3.6. Ziele und Grundsätze des LEP

Die Ziele des LEP sind berücksichtigt - siehe Begründung zum Bebauungsplan –

### 3.7. Regionalplan

Die Ziele des Regionalplan Region 10 sind berücksichtigt - siehe Begründung zur 14. Flächennutzungsplanänderung und Begründung zum Bebauungsplan – Für ein „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO auf dem Grundstück der Flurnummern 81 der Gemarkung Bonsal

### 3.8. Aussagen des Flächennutzungsplanes für den Planungsbereich

Die Flächen des Planungsgebietes mit Umgriff sind in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ehekirchen für ein „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO auf dem Grundstück der Flurnummern 81 der Gemarkung Bonsal dargestellt.

Die Berücksichtigung erfolgte bei der Veranlassung der Planung und bei der Standortermittlung.

## 4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### Methodischer Aufbau des Umweltberichtes

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Datengrundlage des

Flächennutzungsplanes, der gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes unter Zuhilfenahme der Geodatenportale, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, usw. Außerdem erfolgten mehrere Ortsbesichtigungen.

#### 4.1. Schutzgut Boden (Bestand)

Geologie, Böden

Das Planungsgebiet liegt gemäß Gliederung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in der Großlandschaft Alpenvorland und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D64 Donau-Ille-Lech-Platten (nach Ssymank) und darin zur Naturraum-Einheit 048 Aindlinger Terrassentreppe (nach Meynen/ Schmithüsen).

Einstufungen des Bodens:

Bodenart:

Löß, pleistozän

Boden 4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)

Acker-/ Grünlandzahl: sL3Lö 66/63

Der Boden ist von mittlerer Ertragsfähigkeit. Altlasten sind nicht bekannt.

##### **Bewertung Schutzgut Boden (Bestand)**

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer anthropogenen Belastung bzw. Überprägung der Böden auszugehen.

Trotz der gegebenen Bewirtschaftung der Wiesenfläche, nach der gesetzlich vorgegebenen guten landwirtschaftlichen Praxis bedeutet eine intensive landwirtschaftliche Nutzung eine dauerhaft höhere Vorbelastung als eine extensive Bewirtschaftung ohne Dünger und Agrarchemikalien. Die Nährstoffeinträge in die unteren Bodenschichten sind potentiell höher als bei der extensiven Bewirtschaftung.

#### 4.2. Schutzgut Wasser (Bestand)

Die Niederschlagsmenge mit rund 650 - 750 mm pro Jahr bedeutet eine noch gute Wasserversorgung.

Oberflächengewässer

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet ist nicht bekannt, dürfte aber erheblich unter Geländeniveau liegen. Die Entwässerung der versiegelten Flächen auf dem Grundstück ist auf dem Grundstück selbst zu erstellen.

##### **Bewertung Schutzgut Wasser (Bestand)**

Trotz guten Puffer- und Filtervermögens der Böden besteht mit der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nach der gesetzlich vorgegebenen guten landwirtschaftlichen Praxis ein potentiell höheres Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen (Düngemittel und Agrarchemikalien) in das Grundwasser.

#### 4.3. Schutzgut Klima (Bestand)

Es herrscht ein Übergangsklima mit milden Wintern und warmen Sommern. Die durchschnittliche

Jahrestemperatur liegt bei ca. 9,4 °C gemessen in den Jahren 2020 – 2024. Die durchschnittliche

Niederschlagsmenge beträgt ca. 650 - 750 mm pro Jahr.

Mit einer durchschnittlichen jährlichen Globalstrahlung von bis zu 1200 kWh/m<sup>2</sup> gehört das Planungsgebiet zu den sehr gut mit Sonnenlicht ausgestatteten Standorten in Deutschland.

##### **Bewertung Schutzgut Klima (Bestand)**

Die Planungsfläche spielt aufgrund der geringen Planungsgröße keine nennenswerte Rolle, ebenso wie für das Globalklima.

#### 4.4. Schutzgut Luft (Bestand)

Die Wiese im Planungsgebiet erfüllt die Aufgaben der Luftfilterung, Sauerstoffproduktion und geringen Frischluftproduktion.

Emissionen im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen guten landwirtschaftlichen Praxis (Staub, Gerüche, Spritzmittel) kommen im Zuge der Bewirtschaftung vor.

##### **Bewertung Schutzgut Luft (Bestand)**

Das Planungsgebiet dient der Durchlüftung und Sicherung der Frischluftzufuhr, der Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion, hat darin aber - aufgrund geringer Fläche - keine hervorzuhebende Bedeutung.

Luftbelastungen aus der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung (im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte) gehen vom Planungsgebiet aus.

#### 4.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Bestand)

Der Planungsbereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Im Planungsgebiet bestehen keine kartierten Biotop. Eintragungen in Artenschutz- oder Biotopkartierung bestehen auch nicht. Das nächstliegende Flora Fauna Habitat ist 2km nordwestlich gelegen.

Auf eine saP kann verzichtet werden, da aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet und fehlenden naturbelassenen Heckenstrukturen das Vorkommen von schützenswerten Arten auf den Wiesenflächen ausgeschlossen werden kann.  
Mit Bodenbrütern ist nicht zu rechnen.

##### **Fachbeitrag Artenschutz**

Die Beachtung des Artenschutzes (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG)

ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlich geschützten Arten im Planungsgebiet vorhanden sind. Eine saP wird aktuell nicht erstellt.

##### **Bewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Bestand)**

Der Geltungsbereich ist als intensivlandwirtschaftliche Fläche floristisch und faunistisch und bezüglich seiner Strukturarmut als insgesamt geringwertig einzustufen.

#### 4.6. Schutzgut Landschaftsbild (Bestand)

Das Gelände im Geltungsbereich ist am Hang leicht exponiert mit Neigung nach Süd-Osten hin.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht weiträumig einsehbar. Eine Einbindung der Fläche in die Landschaft kann durch die getroffenen Maßnahmen zur Eingrünung verbessert werden.

##### **Bewertung Schutzgut Landschaftsbild (Bestand)**

Die nach Süden exponierte intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist unvorbelastet. Aufgrund der topographischen Verhältnisse besteht eine mäßige bis geringe Einsehbarkeit.

#### 4.7. Schutzgut Mensch(Bestand)

Offizielle (Rad-)Wanderwege führen am geplanten Projekt nicht vorbei. Sonstige Infrastruktur für die Erholung im Plangebiet ist nicht gegeben. Eine weitere Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch ist nicht erkennbar.

#### **Bewertung Schutzgut Mensch (Bestand)**

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch ist nicht erkennbar.

#### **4.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (Bestand)**

Die biologische Vielfalt ist durch die ausschließlich intensive Landwirtschaft sowie der Ortsrandlage geschuldeten Standort nicht gegeben.

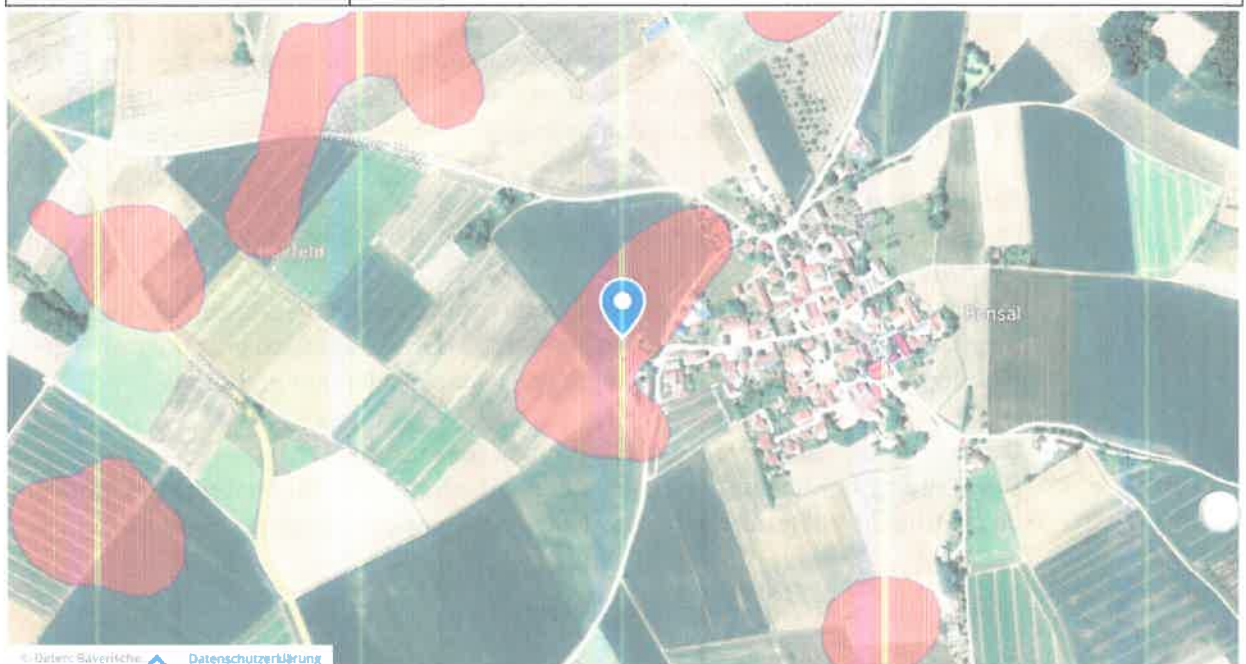
#### **Bewertung Schutzgut biologische Vielfalt (Bestand)**

Die biologische Vielfalt ist im Geltungsbereich aufgrund der intensiven Landwirtschaft mäßig eingeschränkt. Das Potential zur Verbesserung der biologischen Vielfalt kann mit einer Ortsrandeingrünung evtl. verbessert werden.

#### **4.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (Bestand)**

In Bezug auf Bodendenkmäler ist für den Geltungsbereich unter der Aktennummer D-1-7332-0177 folgendes zu finden:

Lage	Bezirk Oberbayern   Landkreis Neuburg-Schrobenhausen   Ehekirchen
Beschreibung	Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal



3 <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=509214&objtyp=boden&top=1>

#### **Bewertung Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Bestand)**

Die Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums (Jungsteinzeit oder Neusteinzeit, fachsprachlich Neolithikum) ist als solches nicht hergestellt. Daher sind Funde nicht zwingend vorzufinden, jedoch erwartbar.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden hierfür folgende Hinweise mitgeteilt

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe

in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwen/der/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwen/der/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

## 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 5.1. Schutzgut Boden (bei Durchführung)

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Grün- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden. Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Planung wird ein landwirtschaftlich genutzter Boden überbaut und dauerhaft aus der Nutzung genommen. Die planbedingte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl gemindert. Ein Eingriff in seltene oder schützenswerte Bodentypen erfolgt nicht. Auch ist mit der Planung kein nennenswerter Verlust für die Landwirtschaft aufgrund der aktuell extensiven Grünlandnutzung der Fläche zu erwarten. Innerhalb der Fläche zur Eingrünung können sich die Bodenfunktionen wiedereinstellen und so eine Beeinträchtigung zusätzlich gemindert werden

#### **Bewertung:**

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 5.2. Schutzgut Wasser (bei Durchführung)

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Grün- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Die planbedingte Neuversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl sowie der vorgeschriebenen Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen kann die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes abgemildert werden.

**Bewertung:**

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 5.3. Schutzgut Klima (bei Durchführung)

Die planbedingte Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte. Aufgrund des geringen Planumgriffs und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung.

**Bewertung Schutzgut Klima (Bestand)**

Die Planungsfläche spielt aufgrund der geringen Planungsgröße keine nennenswerte Rolle, ebenso wie für das Globalklima.

**Bewertung:**

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

### 5.4. Schutzgut Luft (bei Durchführung)

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz moderner immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Die geplante Überbauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte. Aufgrund des sehr geringen Fläche und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung.

Die Neupflanzungen zur Eingrünung haben eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima und wirken sich positiv auf die Luftreinheit aus.

### 5.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (bei Durchführung)

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen.

Hinzukommt das nach Fertigstellung der Bebauung neue Vegetationsstrukturen als Eingrünung im Süden der Fläche geschaffen werden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erhöhen den

Struktureichtum im Planumgriff.

**Bewertung:**

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 5.6. Schutzgut Landschaftsbild (bei Durchführung)

Nach Norden und Westen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung als gering einzustufen.

In Richtung Süden hingegen wird durch die geplante Bepflanzung mit Sträuchern ein grüner Ortsrand erzielt und so eine negative Fernwirkung des Vorhabens minimiert.

Landschaftselemente, die das Landschaftsbild bereichern, fehlen auf der Fläche gänzlich. Die bauliche Entwicklung stellt eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers dar.

**Bewertung:**

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

### 5.7. Schutzgut Mensch (bei Durchführung)

Die geplante Bebauung hat keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Planbedingt ergeben sich keine negativen Auswirkungen für die landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung.

**Bewertung:**

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 5.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (bei Durchführung)

Anhand mehrerer, in Frage kommender Tafeln des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach § 30 BNatSchG und nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) wurde zum einen das Vorhandensein von Arten, die einen gesetzlichen Schutz bedingen und zum anderen weitere, relevante Bedingungen (z.B. Deckungsgrad etc.) geprüft. Die Prüfung ergab, dass artenschutzfachlich sind keine Angaben in der Artenschutzkartierung die zu beachten wären.

Die Fläche steht somit nicht unter gesetzlichem Schutz.

**Bewertung:**

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### 5.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (bei Durchführung)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums (Jungsteinzeit oder Neusteinzeit, fachsprachlich Neolithikum) ist als solches nicht hergestellt. Daher sind Funde nicht zwingend vorzufinden, jedoch erwartbar.

Bei Eingriffen in den Boden ist eine archäologische Begleitung empfehlenswert.

### **Bewertung Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Bestand)**

Die Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums (Jungsteinzeit oder Neusteinzeit, fachsprachlich Neolithikum) ist als solches nicht hergestellt. Daher sind Funde nicht zwingend vorzufinden, jedoch erwartbar.  
Baubedingte Auswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit. Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

### 6.1. Schutzgut Boden (bei Nichtdurchführung)

*Bestandsbewertung aus (4.1 kursiv wiederholt):*

*Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer anthropogenen Belastung*

*bzw. Überprägung der Böden auszugehen.*

*Trotz der gegebenen Bewirtschaftung der Wiesenfläche, nach der gesetzlich vorgegebenen guten landwirtschaftlichen Praxis bedeutet eine intensive landwirtschaftliche Nutzung eine dauerhaft höhere Vorbelastung als eine extensive Bewirtschaftung ohne Dünger und Agrarchemikalien. Die Nährstoffeinträge in die unteren Bodenschichten sind potentiell höher als bei der extensiven Bewirtschaftung.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung würde sich das Landschaftsbild nicht verändern.

### 6.2. Schutzgut Wasser (bei Nichtdurchführung)

*Bestandsbewertung aus (4.2 kursiv wiederholt):*

*Trotz guten Puffer- und Filtervermögens der Böden besteht mit der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nach der gesetzlich vorgegebenen guten landwirtschaftlichen Praxis ein potentiell höheres Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen (Düngemittel und Agrarchemikalien) in das Grundwasser.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung würde sich das Schutzgut Wasser nicht verändern.

### 6.3. Schutzgut Klima (bei Nichtdurchführung)

*Bestandsbewertung (4.3 kursiv wiederholt):*

*Die Planungsfläche nützt mit der geringer Frischluftproduktion dem Lokalklima – spielt hierin jedoch keine außergewöhnliche Rolle, ebenso wie für das Globalklima.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Situation im Hinblick auf das Schutzgut Klima

nicht ändern. Der CO<sub>2</sub> Ausstoß aus den herkömmlichen Kraftwerken bleibt erhalten und die Klimaschutzziele sind schwerer zu erreichen.

### 6.4. Schutzgut Luft (bei Nichtdurchführung)

*Bestandsbewertung (4.4 kursiv wiederholt):*

*Das Planungsgebiet dient der Durchlüftung und Sicherung der Frischluftzufuhr, der Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion, hat darin aber - aufgrund geringer Fläche - keine hervorzuhebende Bedeutung.*

*Luftbelastungen aus der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung (im Rahmen der gesetzlichen Grenzwerte) gehen vom Planungsgebiet aus.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Situation im Hinblick auf das Schutzgut Klima nicht ändern.

#### 6.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen (bei Nichtdurchführung)

Bestandsbewertung (4.5 kursiv wiederholt):

Der Geltungsbereich ist als intensivlandwirtschaftliche Fläche floristisch und faunistisch und bezüglich seiner Strukturarmut als insgesamt geringwertig einzustufen.

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der artenschützerisch wertarme Standort für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht ändern.

#### 6.6. Schutzgut Landschaftsbild (bei Nichtdurchführung)

Bei Nichtdurchführung würde sich das Landschaftsbild nicht verändern.

#### 6.7. Schutzgut Mensch (bei Nichtdurchführung)

Bestandsbewertung (4.7 kursiv wiederholt):

*Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch ist nicht erkennbar.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung bliebe für das Schutzgut Mensch die Situation unverändert mit mäßiger Erholungseignung.

#### 6.8. Schutzgut Biologische Vielfalt (bei Nichtdurchführung)

Bestandsbewertung (4.8 kursiv wiederholt):

*Die biologische Vielfalt ist im Geltungsbereich aufgrund der intensiven Landwirtschaft mäßig eingeschränkt. Das Potential zur Verbesserung der biologischen Vielfalt kann mit einer Ortsrandeingrünung evtl. verbessert werden.*

**Bewertung:**

Bei Nichtdurchführung würde die eingeschränkte biologische Vielfalt unverändert bleiben.

#### 6.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter (bei Nichtdurchführung)

*Bewertung Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Bestand)*

Die Siedlung des Altneolithikums und des Mittelneolithikums (Jungsteinzeit oder Neusteinzeit, fachsprachlich Neolithikum) ist als solches nicht hergestellt. Daher sind Funde nicht zwingend vorzufinden, jedoch erwartbar.

Bei Eingriffen in den Boden ist eine archäologische Begleitung empfehlenswert.

Folgenden Hinweis sind seitens des Bayr. Landesamt für Denkmalpflege empfohlen aufzunehmen:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*

**Ausserdem sind folgende Hinweise zu beachten:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwen/der/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwen/der/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

## 7. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1. Vermeidungsmaßnahmen (wie teilweise bereits im Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung beschrieben)

#### Ausschluss grundsätzlich nicht geeigneter Standorte

Ausschlussflächen	Betroffen?
Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 23, 24 und 28, 29 BNatSchG)	nein
Kernzonen von Biosphärenreservaten	nein
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG)	nein
Rechtlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 15 BNatSchG)	nein
Wiesenbrüteregebiete (vgl. Wiesenbrüter- und Feldvogelkulisse)	nein
In den Landschaftsplänen als Kern- und Vorrangflächen für den Naturschutz ausgewiesene Gebiete	nein
Alpenplan Zone C	nein
Boden- und Geolehrpfade einschließlich deren Stationen sowie Geotope	nein
Wasserschutzgebiete (§ 51 ff. WHG) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG), sofern für die betreffende Schutzzone entgegenstehende Anordnungen gelten, und nicht eine Befreiungslage herbeigeführt werden kann	nein
Gewässerrandstreifen	nein
Gewässer-Entwicklungskorridore	nein
Überschwemmungsgebiete	nein
Natürliche Fließgewässer, natürliche Seen	nein

Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß BBodSchG	nein
Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität	nein

**Fazit:** Es sind keine Ausschlusskriterien betroffen. Der antragsgegenständliche Standort ist daher als grundsätzlich geeignet anzusprechen.

#### Ausschluss nicht geeigneter Restriktionsflächen

Beschränkt geeignete Restriktionsflächen	Betroffen?
Landschaftsschutzgebiete, auch in Form von ehemaligen Schutzzonen in Naturparks (s. a. Gl. Nr. 1.7. Zonierungskonzepte) <sup>1</sup>	nein
Bodendenkmäler i.S. von Art. 1 und 7 BayDSchG, soweit sie nicht ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind	nein
Pflegezonen von Biosphärenreservaten	nein
Besondere Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG (= Natura 2000 Gebiete) <sup>1</sup> .	nein
Flächen zum Aufbau und Erhalt des Biotopverbunds (gem. Art. 19 Abs. 1 BayNatSchG)	nein
Standorte oder Lebensräume mit besonderer Bedeutung <sup>1</sup> für europarechtlich geschützte Arten oder Arten, für die Bayern eine besondere Verantwortung hat	nein
Standorte oder Lebensräume mit besonderer Bedeutung <sup>1</sup> für besonders oder streng geschützte Arten des Bundesnaturschutzgesetzes oder der Bundesartenschutzverordnung	nein
Standorte oder Lebensräume mit besonderer Bedeutung <sup>1</sup> für Arten der Roten Listen 1 und 2 mit enger Standortbindung.	nein
Bereiche, die aus Gründen des Landschaftsbildes, der naturbezogenen Erholung und der Sicherung historischer Kulturlandschaften von besonderer Bedeutung sind, einschließlich weithin einsehbarer, landschaftsprägende Landschaftsteile wie Geländerücken, Kuppen und Hanglagen und schutzwürdige Täler	nein
Vorranggebiete für andere Nutzungen	nein
Alpenplan Zone A und B	nein
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge gemäß Regionalplan	nein
Großräumig (von Siedlungen oder überörtlichen Verkehrsachsen) unzerschnittene Landschaftsräume	nein
Moorböden mit weitgehend degradierter Bodenstruktur <sup>12</sup> .	nein
Künstliche Gewässer, sofern sie am natürlichen Abflussgeschehen teilnehmen, hohe ökologische Bedeutung besitzen oder zur Naherholung genutzt werden	nein

**Fazit:** Der antragsgegenständliche Standort tangiert keine der 15 Restriktionen

#### 7.2. Minimierungsmaßnahmen des Eingriffes in das Landschaftsbild

Die geplanten Gebäude im vorgesehenen Geltungsbereich liegen in einer Hanglage innerhalb kleinräumigen Hügellage. Obwohl Bereiche komplett durch Heckenstrukturen eingefasst werden, kann die Sicht auf die Anlage durch Eingrünungsmaßnahmen nicht vollständig verwehrt werden. Von den umliegenden Ortslagen gibt es nur geringfügige Sichtbeziehung zur Anlage.

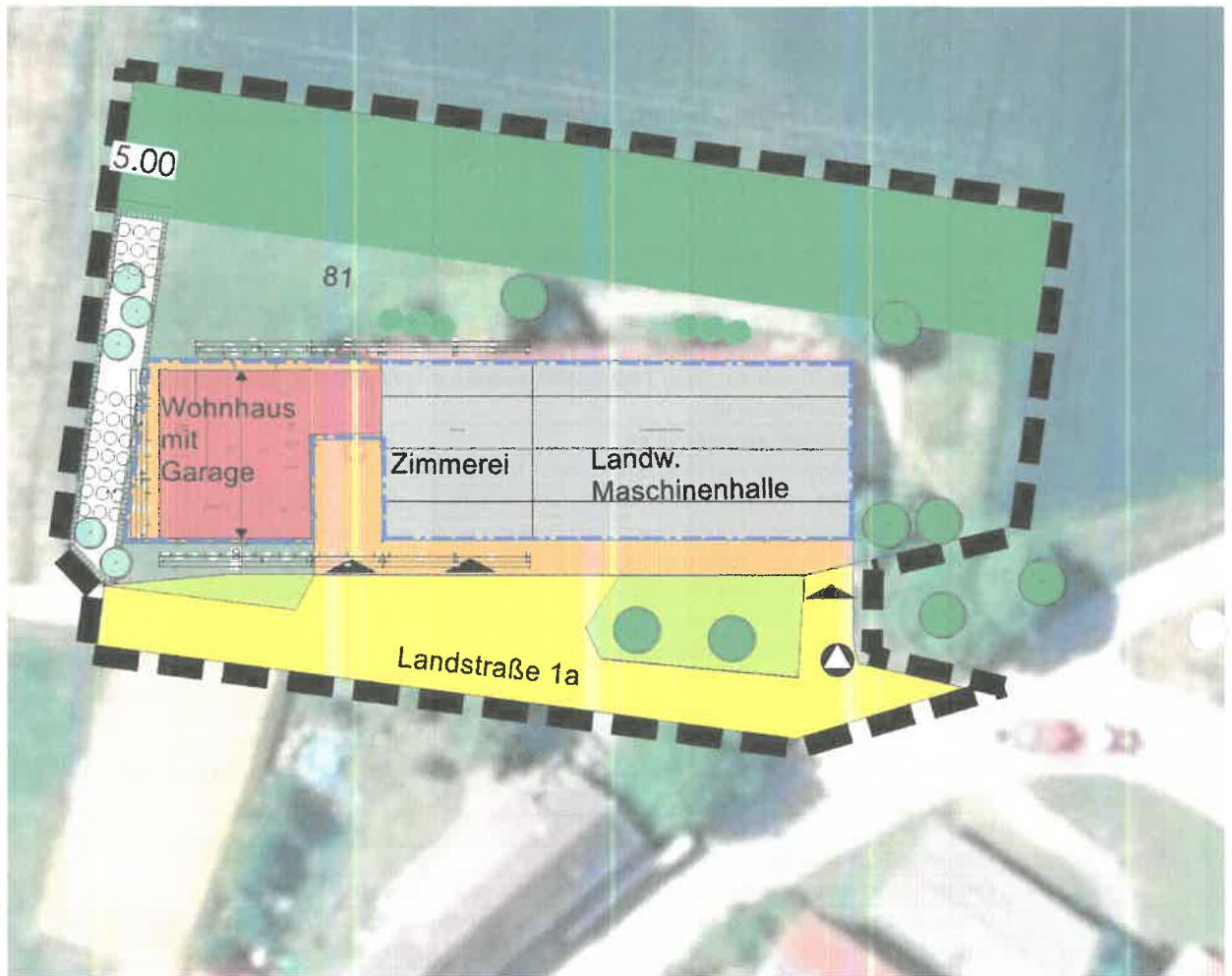
##### **Fazit:**

Die Anlage kann beim Durchwandern gesehen werden. Die Wirkung ist auf wenige Hundert Meter Wegstrecke beschränkt. Es ist keine Fernwirkung gegeben. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als gering eingestuft.

#### 7.3. Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorhabensfläche besteht überwiegend aus intensiv genutzten Grünlandflächen und einzel stehende Großsträucher/Kleinbäume, die in wesentlichen Teilen erhalten bleiben und nicht verändert werden. Die Bilanzierung wurde mit dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (STMB 2021) unter Berücksichtigung der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 erstellt.

#### Erfassung des Bestand



Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches: 1047,5m<sup>2</sup>  
 Intensiv genutztes Grünland (BNZ G mit 3 Wertpunkten)

Ermittlung Kompensationsbedarf (=bezogen auf die Änderungsfläche  
 Eingriffsschwere wird die GRZ mit 0,4 angesetzt)

BNT	Bedeutung	WP	Fläche	Beeinträ.- Faktor	Planfaktor	Wertpunkte
		in m <sup>3</sup>	in m <sup>2</sup>			
G11 Grünland	Gering	3	1.330	0,4	1	1.596
					<b>Summe</b>	<b>1.596</b>

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.596 Wertpunkten.

**Kompensationsumfang im Geltungsbereich:**

Ortsrandeingrünung im Nordwestlichen Geltungs- u. Grundstücksbereich:  
 5m Breite, 38m Länge =190m<sup>2</sup>

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp.	Fläche	Wertpunkte
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
B112	Mesosphiles Gebüsch	10	190	1.900
			<b>Summe</b>	<b>1.900</b>

Damit ergibt sich ein Ausgleich von 1.900 Wertpunkten.

Differenz zwischen Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang:	+ 304
---	-------

**Der Eingriff ist damit ausgeglichen!**

## 8. Planungsalternativen, Abwägung, Monitoring

### 8.1. Standortalternativen/ Standortauswahl (FNP-Ebene)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

### 8.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass ungeeignete sensible Flächen als Standort für die Bebauung bereits ausgeschlossen sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter konnten also durch die Standortauswahl bereits frühzeitig vermieden werden.

Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

#### TÖB 02 - AELF, Amt für Landwirtschaft u. Forsten, Pfaffenhofen, Hr. Stefan Schmidt, Email vom 19.11.2024

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW´s verstellt sein.

Der Hinweis wird unter dem Pkt **D9 Bodenschutz** berücksichtigt

Die Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind bekannt und unter Pkt. **D2 Geruchs- u. Lärmbelästigung** berücksichtigt.

## 9. Zusätzliche Angaben

### 9.1. Verfahren des Umweltberichtes - Schwierigkeiten – technische Lücken

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

### 9.2. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung dient dazu, dass die Gemeinde Ehekirchen in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe gegen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu ergreifen, verpflichtet sie jedoch nicht dazu, diese Maßnahmen auch tatsächlich durchzuführen. Es ist zu beobachten, ob es durch die realisierten Maßnahmen wie dargestellt nur zu einer minimalen Verschlechterung des Landschaftsbildes kommt und ob die festgesetzten Maßnahmen den Eingriff minimieren bzw. wie vorgesehen ausgleichen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind frühzeitig zu erfassen.

## 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Landstraße 1a - Bonsal“ möchte die Gemeinde Ehekirchen für eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche Baurecht schaffen. Hier soll ein Einfamilienhaus mit Garagen sowie die Nutzung einer bereits bestehenden Halle für einen Zimmereibetrieb entstehen. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat die Überbauung einer bislang als Grünland genutzten Fläche zur Folge.

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
	Bau- u. Anlagenbedingt
Boden	gering
Wasser	gering
Klima	gering
Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Biologische Vielfalt	gering
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	mittel

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind planbedingt nicht zu erwarten.