

# Markt Mallersdorf-Pfaffenberg



## Begründung mit Umweltbericht

gem. § 2a Baugesetzbuch

zum Deckblatt Nr. 38

zum

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

**Gemeinde:** : **Mallersdorf-Pfaffenberg**  
**Landkreis** : **Straubing-Bogen**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Entwurf**  
Fassung vom 01.08.2022

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer  
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach  
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

| <b>INHALTSVERZEICHNIS:</b> |  | <b>Seite</b> |
|----------------------------|--|--------------|
| <b>A)</b>                  | <b>BEGRÜNDUNG</b>  | <b>4</b>     |
| 1.1.                       | Aufstellungsbeschluss  | 4            |
| 1.2.                       | Ziel des Vorhabens   | 4            |
| 1.3.                       | Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes  | 4            |
| 1.4.                       | Geplante bauliche Nutzung  | 5            |
| 1.5.                       | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan   | 5            |
| 1.6.                       | Erschließung, Ver- und Entsorgung  | 5            |
| 1.7.                       | Denkmalpflege  | 6            |
| 2.                         | Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB  | 7            |
| <br>                       |  |              |
| <b>B)</b>                  | <b>UMWELTBERICHT</b>   | <b>8</b>     |
| 1.1.                       | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele der Flächennutzungsplanänderung                         | 8            |
| 1.2.                       | Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind                                | 9            |
| 2.                         | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung | 10           |
| 2.1.                       | Schutzgut Lokalklima / Luft  | 10           |
| 2.2.                       | Schutzgut Boden  | 10           |
| 2.3.                       | Schutzgut Wasser   | 11           |
| 2.4.                       | Schutzgut Arten und Lebensräume  | 12           |
| 2.5.                       | Schutzgut Landschaftsbild  | 13           |
| 2.6.                       | Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)   | 13           |
| 2.7.                       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter  | 14           |
| 3.                         | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                    | 14           |

---

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>4.</b>   | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> | <b>14</b> |
| <b>4.1.</b> | <b>Vermeidung und Verringerung</b>   | <b>14</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Ausgleich</b>   | <b>15</b> |
| <b>6.</b>   | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>   | <b>16</b> |
| <b>7.</b>   | <b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>       | <b>16</b> |
| <b>8.</b>   | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>  | <b>16</b> |
| <b>9.</b>   | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>   | <b>17</b> |

## **A) BEGRÜNDUNG**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Der bestehende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) entspricht im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Ortes Pfaffenberg nicht mehr der beabsichtigten Entwicklung des Marktes Mallersdorf- Pfaffenberg.

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 28.07.2020 beschlossen: Fortschreibung des FNP im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung + Änderung des entsprechenden Bebauungsplanes.

Mit der Bearbeitung wurde das Architekturbüro Bindhammer in Bayerbach b. Ergoldsbach beauftragt.

### **1.2. Ziel des Vorhabens**

Ziel der Planänderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung durch den Grundstückseigentümer.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 38 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Hierfür werden die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf den geplanten Erweiterungsflächen geändert.

### **1.3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Standort der geplanten Deckblattänderung liegt am nördlichen Rand von Pfaffenberg. Nördlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen und Grünland) an. Im südlichen Bereich schließt das Allgemeine Wohngebiet Mitterlohe-Ost an.

Die Gesamtfläche für die geplante Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 3.340 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Pfaffenberg:

- Fl.Nr. 471/2
- Fl.Nr. 590
- Fl.Nr. 590/1
- Fl.Nr. 591, Teilfläche
- Fl.Nr. 592
- Fl.Nr. 596/7
- Fl.Nr. 596/8, Teilfläche

Das Planungsgebiet ist mehr oder weniger als eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung, da das Gelände bis auf einen kleineren Lagerschuppen bisher unbebaut ist und sich in die umgebende Bebauung einfügt.

#### 1.4. Geplante bauliche Nutzung

Geplant ist eine Wohnbebauung bestehend aus drei Einfamilienhäusern mit dazugehörigen PKW-Garagen.

Das neue städtebauliche Konzept basiert auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 0,33 ha. Davon entfallen auf:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Gepf. Wohnstraßenraum   | 1.160,5 m <sup>2</sup> |
| Vorh./gepl. Feldzufahrt | 144,0 m <sup>2</sup>   |
| Garagenzufahrten        | 93,0 m <sup>2</sup>    |
| Freiflächen/Eingrünung  | 1.028,5 m <sup>2</sup> |
| Nettobauland            | 914,0 m <sup>2</sup>   |

#### 1.5. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg wird das Plangebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich dargestellt.

Nördlich, westlich und östlich grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden befindet sich das Allgemeine Wohngebiet (WA) Mitterlohe-Ost.

Ziele der Landschaftsplanung im Änderungsbereich:

- Keine Behinderung des Luftaustausches durch quer gerichtete Strukturen wie Bebauung, Dämme, dichte Hecken / Aufforstung.
- Talräume und Hanglagen von Bebauung freihalten.

#### 1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die als Fortsetzung der Wohnstraße des bestehenden Baugebiets „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“ geplant ist. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich ein Feldweg. Für die Erschließungsstraße ist ein Straßenquerschnitt von 5,00 m vorgesehen.

##### *Wasserversorgung*

Die beplanten Grundstücke sind derzeit von keiner bestehenden Wasserversorgungsleitung erschlossen. Das Anschlussrecht zur Versorgung mit Trinkwasser kann jedoch durch den Abschluss einer Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Wasserzweckverband Mallersdorf hergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft des Wasserzweckverbandes mit einer Leistung von 13,33 Liter/Sekunde bei einem Druck von 1,50 bar gesichert. Der vom

betroffenen Grundstück nächstgelegene Hydrant ist ein Unterflurhydrant (UH-100399-DY).

#### *Oberflächenwasser*

Je Grundstück ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von 4 m<sup>3</sup> und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf 0,5 l/s beschränkt, einzubauen. Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

#### *Abwasserbeseitigung*

Das Planungsgebiet wird an das zentrale Abwassertrennsystem der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg angeschlossen. Die vorhanden Entsorgungsanlagen sind in der Lage die geplanten anfallenden Ableitungen aufzunehmen. Die Entsorgung des künftig anfallenden Abwassers ist somit gesichert.

#### *Abfallwirtschaft*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Straubing-Bogen im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen.

#### *Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband*

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

### **1.7. Denkmalpflege**

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, gilt:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 8 Abs. 2 DSchG).

## **2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB**

Für die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 38 wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## B) UMWELTBERICHT

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteiles Pfaffenberg der Marktgemeinde Mallersdorf-Pfaffenberg, im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebiets „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich intensives Grünland, der östliche Teil ist durch eine bestehende Gehölzreihe abgetrennt. Am Ostrand befindet sich ebenfalls eine lockere Gehölzpflanzung. Die Fläche ist mit einem Lagerschuppen bebaut und wird als Holz- und Gerätelagerplatz genutzt. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und im Osten und Westen eine intensiv genutzte Wiese an den Geltungsbereich an.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha. Gemäß Bebauungsplanung wird die bestehende Wohnbebauung um 3 Einzelhausgrundstücke erweitert. Der bestehende Feldweg wird ab der Wugg-Retzer-Straße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze als Wohnstraße mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut. Ein geplanter Grünzug im nördlichen Planungsbereich dient der Abschirmung der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft.



Luftbild der bayer. Vermessungsverwaltung (2021) mit Geltungsbereich

## 1.2. Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind

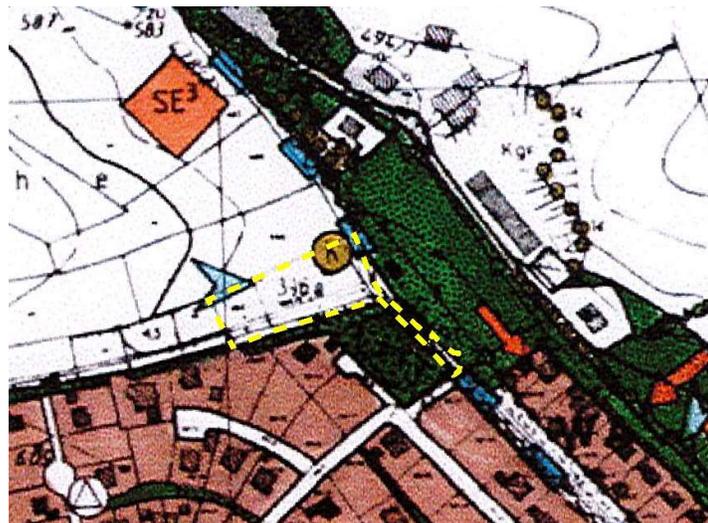
Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind vor allem den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz, u.a.) dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Landshut zu entnehmen. Zudem sind aus dem Landschaftsplan Ziel Aussagen auf kommunaler Ebene abzuleiten.

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg gehört zur Region Donau-Wald 12 (vgl. Regionalplan Stand 13.04.2019).

Im Regionalplan sind für das Marktgemeindegebiet vereinzelte Flächen für Landschaftliche Vorranggebiete für Bodenschätze (Lehm und Ton) festgesetzt. Diese Flächen werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

Der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg wird im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum deklariert. Die gesamte Marktgemeinde ist ein ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Entwicklungsachsen in Richtung Regensburg und Landshut/München sind gegeben.

Der bislang wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den Bereich des Deckblattes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang des offenen Grabens im östlichen Planbereich sind nährstoffliebende Gras- und Krautfluren eingetragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Änderungsverfahrens konkretisiert und im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 38 geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Geltungsbereich

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wird mit zur Bewertung der verschiedenen Schutzgüter herangezogen.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellands (062) als Teilraum des Unterbayerischen Hügellands (06). Das Gelände fällt schwach nach Osten von einer 397,5 m üNNH nach 395 m üNNH ab.

### 2.1. Schutzgut Lokalklima / Luft

#### Bestandssituation

Innerhalb des Plangebietes sind keine luftverunreinigenden Betriebe oder sonstige nennenswerte nutzungsbedingte Emissionen vorhanden. Eine gewisse Belastung der Luft erfolgt durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Staub; Bodenverwehung, Geruchsemissionen). Diese bestehende Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich.

Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und haben eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet (LP Donau-Wald, Karte 2.3). Durch die Lage des Planungsgebiets in einer Talsenke fließt diese Kaltluft über das Planungsgebiet nach Osten und Süden ab. Die Gehölze im Geltungsbereich haben eine Funktion für die Luftreinhaltung, da sie Luftschadstoffe filtern können.

#### Auswirkungen

Durch den Bau der Wohnhäuser wird sich das Lokalklima gegenüber dem Bestand geringfügig verändern. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades auf der Fläche und der Verringerung der vorhandenen Grünstrukturen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas und es ist mit einer geringfügigen Erwärmung des Standortes zu rechnen. Insbesondere wird der Kaltluftabfluss durch die geplante Bebauung gestört. Die durch die Versiegelung entstehenden Auswirkungen werden durch Minimierungsmaßnahmen auf ein mittleres Maß gesenkt.

Zusammengefasst können die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft in Folge der Planung als nur **gering erheblich** beurteilt werden.

### 2.2. Schutzgut Boden

#### Bestandssituation

Gemäß der Übersichtsbodenkarten ÜBK 25 von Bayern kommt im Gebiet der Bodentyp 5 vor. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Im östlichen Bereich kommt der Bodentyp 12a (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)) vor. Die Bodenschätzungsübersichtskarte weist lehmige Lössböden mit mittlerer Zustandsstufe für den Bereich

aus. Der Boden weist eine überwiegend hoch bis sehr hohe Ertragsfähigkeit, ein sehr hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle und ein überwiegend sehr hohes Rückhaltevermögen für Niederschläge auf.

Die Böden des Planungsgebietes sind seit Jahrzehnten anthropogen überprägt und durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Gering versiegelte Böden, wie sie im Untersuchungsgebiet überwiegend auftreten, üben dennoch vielfältige Funktionen aus: positive Beeinflussung des Kleinklimas, Speicherung von Niederschlägen und Grundwasserneubildung. Außerdem übernimmt der Boden als belebter Teil der Erdoberfläche zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt, wie Nährstoffversorgung von Pflanzen, Pufferung und Bindung von Schadstoffen, dadurch Schutz des Grundwassers, sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt durch Speicherung von Niederschlägen und letztlich durch Regulation des Niederschlagsabflusses und der Grundwasserneubildung.

#### Auswirkungen

Ein Teil des bisher noch unversiegelten Geländes wird in der Planfolge dauerhaft durch Gebäude und Erschließungsstraßen überbaut werden. Für diese vollständig versiegelten Bereiche ergibt sich damit ein Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen. Für künftige Flächen mit Teilversiegelung (KFZ-Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen) bleibt das Retentionsvermögen der Böden für Niederschlagswasser teilweise erhalten. Bei der geplanten Ortsrandeingrünung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Da keine Altlastenverdachtsflächen für das Gebiet bekannt und bestehende Bodenbelastungen aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten sind, ergeben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung. Erhebliche Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geplanten Nutzung auch künftig weder während der Bauphase noch nach Fertigstellung zu erwarten. Von der Planung sind Böden mit vergleichsweise geringer Bedeutung betroffen. Es sind keine seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Bodentypen im Gebiet vorhanden. Es sind auch keine Böden durch die Planung berührt, die eine besondere Arten- oder Biotopschutzfunktion aufweisen. Dennoch verbleibt durch die Überbauung und Versiegelung für Teile des Plangebietes eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, was einen Kompensationsbedarf begründet.

### **2.3. Schutzgut Wasser**

#### Bestandssituation

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, welcher das Oberflächengewässer vom nördlichen Hang dem im Süden gelegenen Weiher zuführt und von dort weiter Richtung kleine Laaber ableitet. Der Vorhabenbereich liegt deshalb im wassersensiblen Bereich bzw. faktischen Überschwemmungsgebiet. Gemäß UmweltAtlas Bayern wurde die Grundwasserneubildungsrate für den Geltungsbereich als gering eingestuft. Aufgrund der Höhenlage über dem Tal der im Süden von Pfaffenberg

verlaufenden Laaber ist das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser als sehr gering einzustufen.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Wohnhausbebauung entstehen mittlere Beeinträchtigungen, die durch die verminderte Grundwasserneubildung und die Funktionsänderung des Retentionsraumes bedingt sind. Der Markt hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine hydraulische Berechnung in Auftrag gegeben (Hydraulische Berechnung 24.06.2022 MLDF-05-361-21, Ing.-Büro Trummer, Wittelsbacherstr. 26, 94315 Straubing). Der wassersensible Bereich ragt zum Teil in die östliche Parzelle. Für den Vorhabenbereich liegt durch die hydraulische Berechnung nun ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Wasserrecht, wurde die Baugrenze außerhalb des Überschwemmungsbereiches gelegt. Der Rückhalteraum bleibt somit in seiner Funktion erhalten. Zudem wurden Festsetzungen zur Höhenlage im Bereich des faktischen Überschwemmungsgebietes zu treffen. Das Grundwasser wird durch die Umnutzung und Versiegelung zusätzlich belastet. Es kommt zu einer Veränderung des natürlichen Bodenwasserhaushaltes durch Drainage und einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Anfallendes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser muss durch Entwässerungssysteme gedrosselt abgeleitet oder durch wasserdurchlässige Beläge (Stellplätze) im Geltungsbereich versickert werden. Damit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

## **2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Bestandssituation

Im östlichen Bereich des Geländes befindet sich ein privater Garten mit einem Schuppen, der nach Westen durch eine dichte Baum- und Strauchhecke und nach Osten durch eine lockere Gehölzbepflanzung abgegrenzt ist. Die westliche Fläche wird als intensive Wiese genutzt.

Entlang des Feldweges/Grünfahrt im Osten verläuft ein offener Graben zur Oberflächenwasserableitung. Südlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Weiher, und südlich davon befindet sich das Wohngebiet „Mitterlohe-Ost“ mit begrünten Hausgärten. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen und im Westen intensiv genutzte Wiesen an den Geltungsbereich an. Im Plangebiet liegen keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Zum Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung ist nichts bekannt. Es liegen hierfür weder Nachweise aus der Artenschutzkartierung Bayern noch aus sonstigen Untersuchungen vor.

### Auswirkungen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Gleiches gilt für gesetzlich geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG, sowie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete. Es sind keine Auswirkungen auf Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung zu erwarten. Eine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten oder Artengruppen ist in der Planfolge nicht ersichtlich.

Mit dem Bau der Wohnhäuser und der dazu gehörigen Ausstattung werden im Wesentlichen Flächen mit einer nur geringen Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut und befestigt. Im östlichen Bereich müssen voraussichtlich einzelne Gehölze gerodet werden. Mit den Gehölzverlusten geht Lebensraum für wildlebende Tiere, insbesondere für Vögel verloren. Diese Eingriffe begründen unter anderem den notwendigen Ausgleichsbedarf.

## **2.5. Schutzgut Landschaftsbild**

### Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles Pfaffenberg in einer Talsenke auf ca. 400m üNN. Das natürliche Relief steigt Richtung Südwesten und Richtung Nordosten an. Aus südlicher Richtung ist das Gebiet durch dichte Wohnbebauung und Gehölzbewuchs in der öffentlichen Grünfläche kaum einsehbar. Von Norden ist der Bereich sehr gut einsehbar. Die Gehölzbestände schirmen den Bereich des privaten Gartens ab, stellen jedoch keine wichtige Grünstruktur für das Landschaftsbild dar.

### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplante Ortsrandeingrünung soll die landschaftliche Einbindung der Bauflächen gewährleisten. Negative Fernwirkungen bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Gebietes durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

## **2.6. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)**

### Bestandssituation

Im Bestand sind keine Freizeit-, Sport- oder Erholungseinrichtungen im Gebiet vorhanden. Die freiraumbezogene Erholung angrenzend an das Planungsgebiet bezieht sich im Wesentlichen auf Spazierengehen. Es sind keine erlebniswirksamen Strukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch die südlich des Plangebietes gelegene Wohnsiedlung mit Geräuschmissionen vorbelastet. Von der Fläche selbst gehen im Bestand durch die landwirtschaftliche Nutzung nur unwesentliche, temporär begrenzte Lärmmissionen aus.

### Auswirkungen

Durch die Flächeninanspruchnahme und die geplante Nutzung wird das Naherholungspotential der unmittelbaren Umgebung geringfügig gemindert werden. Mit der vorgesehenen Ansiedlung von 3 Einfamilienhäusern wird sich der Verkehr unwesentlich erhöhen. Staub- und Lärmentwicklungen während der Bauphase sind gegeben, aber als temporär und eher nachrangig einzustufen. Vorhabenbedingte Luftverunreinigungen oder Geruchsbelastungen sind nicht zu erwarten.

## **2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandssituation

Es sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler auf der Fläche vorhanden.

### Auswirkungen

keine

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde voraussichtlich die Nutzung als intensive Wiese und Privatgarten mit Lager weiter bestehen bleiben. Boden und Grundwasserneubildung wären nicht durch zu erwartende bauliche Maßnahmen betroffen. Die Stoffeinträge in die Boden und Vorfluter infolge intensiver Grünlandnutzung blieben bis auf weiteres erhalten.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemindert werden:

#### Schutzgut Grundwasser / Boden / Lokalklima / Luft

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen zur Verringerung des Versiegelungsgrades
- Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser vor Ort, soweit möglich

#### Schutzgut Arten und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote
- Eingrünung nach Norden durch einen Grünzug
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten bei allen Neupflanzungen
- Verzicht auf Zaunsockel als Wanderhemmnis für Kleintiere

## 5. Ausgleich

### Allgemeines / Methodik

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, 2003; im Folgenden „Leitfaden“ genannt).

### Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Schwere des Eingriffs ermittelt.

### Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Geltungsbereiches für die verschiedenen Schutzgüter ist dem Kapitel 2 zu entnehmen.

|   |
|---|
| <b>Kategorie I oberer Wert:</b> Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li><li>- strukturarme Zier- und Nutzgärten</li></ul> |
| <b>Kategorie I unterer Wert:</b> Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege</li></ul>                  |

### Ermittlung der Eingriffsschwere

Das Planungsgebiet ist gemäß Matrix Abb. 7 Leitfaden bei geplanter GRZ > 0,35 (GRZ 0,8) in eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A) einzuordnen.

Es ergibt sich folgender Kompensationsfaktor:

|   |
|---|
| Für die Fläche, intensives Grünland, strukturarmer Garten |
| Kategorie I - Feld A I - Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6    |

Aufgrund der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann nachfolgender gemittelter Kompensationsfaktor zur Berechnung der Größe der Ausgleichsflächen gewählt werden:

Für die Grünlandflächen, Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung:

Kompensationsfaktor 0,45 (wegen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kann ein Kompensationsfaktor von 0,35 gewählt werden).

### ***Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen***

Ohne Eingriff ist die Erschließungsstraße zu werten, da diese sich bereits im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan befand. Außerdem findet auf der bestehenden Grünfahrt, welche auf 5,0 m verbreitert wird, kein Eingriff statt.

Geltungsbereich 3.340 m<sup>2</sup> abzüglich Straßenraum 1.160 m<sup>2</sup> abzüglich Grünfahrt 145 m<sup>2</sup> = 2.035 m<sup>2</sup> x 0,35 = **712 m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche.**

Der Ausgleichsbedarf ist auf externen Ausgleichsflächen zu leisten. Es kann hierzu eine Teilfläche der Fl.Nr. 506/1, Gemarkung Pfaffenberg, zur Verfügung gestellt werden. Als Entwicklungsziel ist hier ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiesen vorgesehen. Die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen müssen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels fachgerecht gepflegt und geschnitten werden.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Anbindung der Geltungsbereichsfläche an den vorhandenen, auszubauenden Feldweg und den Bauabsichten des Grundstückseigentümers wurde auf die Untersuchung anderer Möglichkeiten verzichtet.

### **7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan sowie eine Ortsbegehung herangezogen.

### **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Von dem Markt ist zu prüfen, inwieweit die grünordnerischen Festsetzungen in den Privatgrundstücken umgesetzt worden sind.

Die funktionsgerechte Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsfläche ist zu prüfen und zu nachzuweisen.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde ein Standort im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg, nördlich der Ortschaft Pfaffenberg im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Mitterlohe-Ost, 1. Bauabschnitt“ gewählt. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland und als Privatgarten mit Lagerschuppen und Lagerfläche genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern auf Fl.Nr. 506/1 der Gemarkung Pfaffenberg ausgeglichen.

| Schutzgut             | Auswirkungen |
|-----------------------|--------------|
| Lokalklima/Luft       | gering       |
| Boden                 | hoch         |
| Wasser                | mittel       |
| Arten und Lebensräume | gering       |
| Landschaftsbild       | gering       |
| Mensch                | gering       |
| Kultur und Sachgüter  | keine        |

Bayerbach, 01.08.2022



Architekturbüro Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach