

**Markt Wolnzach**  
**Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm**

**Bebauungsplan Nr. 128**  
**„Schlachter Straße Süd“**  
**in Wolnzach**

**Umweltbericht**

**und**

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

**und**

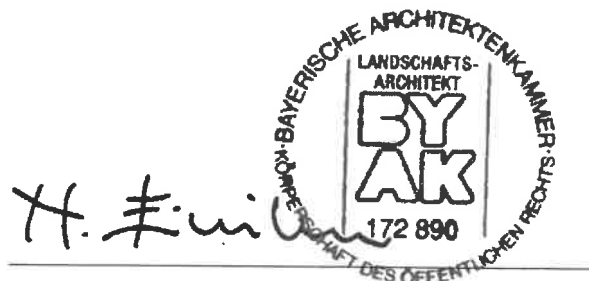
**Angaben zur „speziellen**  
**artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“**

**als Anlage zur Begründung**  
**des Bebauungsplans**

15.04.2014 Vorentwurf  
29.11.2016 Entwurf

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht .....	4
1.1	Einleitung.....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	4
1.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	4
1.2.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	4
1.2.2	Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern .....	4
1.2.3	Regionalplan .....	4
1.2.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.2.5	Schutzgebiete .....	5
1.3	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden) .....	6
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	6
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	6
1.3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ..	6
1.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung .....	7
1.4.1	Schutzgut Mensch.....	7
1.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	8
1.4.3	Schutzgut Boden.....	9
1.4.4	Schutzgut Wasser .....	10
1.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	11
1.4.6	Schutzgut Landschaft.....	11
1.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
1.4.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	12
1.4.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung .....	12
1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
1.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	13

1.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring).....	14
1.8	Zusammenfassung.....	14
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	16
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung:.....	16
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	16
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	16
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen: .....	17
2.5	Ausgleichsflächen: .....	18
3.	Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ .....	19
3.1	Aufgabenstellung .....	19
3.2	Bestandssituation .....	19
3.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	20
3.4	Fazit.....	22

Anlagen:

Plan „Eingriffsermittlung“ mit Darstellung des Bebauungsplanes im Hintergrund

Plan „Eingriffsermittlung“ mit Darstellung des Luftbildes im Hintergrund

jeweils M 1:1000 vom 29.11.2016

# **1. Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung**

### **1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsaufstellung**

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauflächen in Wolnzach.

### **1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Wohnbauflächen als „allgemeines Wohngebiet“ für insgesamt 10 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes
- Festsetzung eines Feldweges zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Festsetzung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens

## **1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

(die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden)

### **1.2.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Punkt 2 vorgenommen.

### **1.2.2 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern**

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

### **1.2.3 Regionalplan**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wolnzach, dem Hauptort des gleichnamigen Marktes, der als Unterzentrum eingestuft ist.

Gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes liegt das Planungsgebiet

- zwischen den beiden Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Ingolstadt – Pfaffenhofen und Ingolstadt – Mainburg.
- innerhalb des allgemeinen ländlichen Raumes
- 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
- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb von Erholungs- oder Tourismusgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung

**Mit der teilweisen Überplanung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist ein regionaler Grundsatz betroffen.**

Mit der im Parallelverfahren laufenden Flächennutzungsplanänderung wird ein im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestelltes Allgemeines Wohngebiet maßvoll erweitert, um eine wirtschaftliche und der Topografie angepasste Erschließung der Bauflächen realisieren zu können (vgl. Bebauungsplan). Den weiteren regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen und Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete (insbesondere am Ortsrand) wird mit der vorliegenden Planung nachgekommen (vgl. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, Pkt. 4.2, sowie Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 1.2).

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Ingolstadt entsprochen wird.

#### **1.2.4 Flächennutzungsplan**

Die für das Baugebiet neu zu überplanenden Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan z.T. als allgemeines Wohngebiet, z.T. als Grünfläche und z.T. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um das Planungsgebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet darzustellen.

#### **1.2.5 Schutzgebiete**

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

### **1.3 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

#### **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 Planungsgebietes beschränkt.

#### **1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

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 Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Hinsichtlich des Umganges mit anfallendem Schmutz- und Regenwasser liegt eine Entwässerungsplanung des Büros WipflerPLAN vom 02.12.2014 vor.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen eines südlich des Planungsgebietes liegenden Reiterhofes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro Kottermair vom 25.07.2014)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet TK 7435 herangezogen.

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurde am 01.04.2014 eine Ortsbegehung zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt.

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

#### **1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Keine

## **1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung**

### **1.4.1 Schutzgut Mensch**

In nördlicher und östlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohnbebauung an, wobei Richtung Norden die Schlachter Straße zwischen vorhandener und geplanter Bebauung verläuft. In westlicher Richtung grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. In südlicher Richtung besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle (Pferdezucht).

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung einer Baufläche für insgesamt 10 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser, z.T. in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung.

Es ist daher besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die dort lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

#### **Immissionen aus dem geplanten Baugebiet:**

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Schlachter Straße und eine neu zu errichtende Stichstraße innerhalb des Baugebietes.

Der Anliegerverkehr der geplanten Bebauung führt in diesem Zusammenhang zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens an der bestehenden Schlachter Straße. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und dem nur geringen Verkehrsaufkommen wird jedoch keine Überschreitung der zulässigen Lärmbelastung erwartet.

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

#### **Immissionen aus der Umgebung in das geplante Baugebiet:**

##### Landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdezucht südlich des Planungsgebiets:

Gemäß den Anforderungen der Empfehlungen des Bayer. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wird von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde ein Mindestabstand von 24m zwischen Pferdestall Reisinger und der geplanten Wohnbebauung (Wohngebäude) gefordert. Somit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen von Stallgebäude zu den geplanten benachbarten Wohngebäuden gegeben.

Dieser geforderte Mindestabstand von 24m zwischen Stallgebäude und den geplanten Einfamilienwohngebäuden (Parzellen 10 und 11) wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

Zu Lärmemissionen an der Pferdehaltung:

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Büro Kottermair vom 25.07.2014) kann festgestellt werden, dass an den Immissionsorten durch den Gesamtbetrieb des Reiterhofs die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und somit keine besonderen Anforderungen an das Plangebiet entstehen.

bestehende Hopfengärten westlich des Planungsgebietes:

Nach Aussage des Marktes Wolnzach ist bereits mit dem Hopfengarten-Besitzer eine Einigung zur Rodung und damit die Einhaltung des derzeit geforderten Mindestabstandes von 50 m zwischen Wohngrundstück und Hopfengärten gesichert.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass auch die Immissionen, die von außerhalb auf die im geplanten Baugebiet lebenden Menschen einwirken, innerhalb der gesetzlich zulässigen Grenzen liegen.

**Erholungsfunktion:**

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher der wohnungsnahen Erholung diente. Durch die ausreichenden Abstände der geplanten Gebäude zum Baubestand sind keine gravierenden Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung vorhandener Wohnungen gegeben. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

**Zusammenfassung:**

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).

**1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die potentielle natürliche Vegetation des geplanten Abbauggebietes ist der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum). Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Betula pendula, sowie Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rhamnus frangula, Rhamnus catharticus, Euonymus europaeus, Viburnum lantana.

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Beim überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker / Hopfen im nördlichen Teil, Wiese / Grünland im südlichen Teil).



Zwei niedrige Ranken mit Altgrasbestand durchziehen die Flächen von West nach Ost, die mit zwei kleineren Bäumen bestanden sind (Eschensämling + Vogelkirsche, Höhe bis ca. 4,0 m)

Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine höhere Böschung. Der westliche Teil davon ist im oberen mit Fichten bestanden (geköpfte Fichten, Höhe bis ca. 5 m), im Unteren Bereich befand sich ein Gehölzbestand aus heimischen Laubgehölzen, die im Zuge einer Pflegemaßnahme auf den Stock gesetzt wurden. Der östliche Teil der Böschung ist mit heimischen Sträuchern bestanden (Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Brombeeren, Himbeeren, Höhen bis ca. 5 m), z.T. mit Zitterpappel-/Eschen-/Spitzahorn-Sämlingen durchsetzt.

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze verläuft eine unbefestigte Fahrt, die zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und der nach Osten angrenzenden, bestehenden Hausgärten dient.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotope aus.

Ca. 100 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 7435 B130.1 „Altgrasflur und Böschung mit Pionierflur westlich Wolnzach“, das durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ (vgl. Pkt. 3) verwiesen.

#### **Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen:**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

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

### **1.4.3 Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet 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 durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind als Parabraunerden mittlerer bis geringer Basensättigung anzusprechen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

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.

#### **1.4.4 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten.

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Höhenlage des Planungsgebietes ca. 420,0 bis 440,0 m.ü.NN

Höhe des Grundwassers (Tertiärgrundwasser) ca. 405 bis 410 m.ü.NN

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen.

Hinsichtlich des Umganges mit anfallendem Schmutz- und Regenwasser liegt eine Entwässerungsplanung des Büros WipflerPLAN vom 02.12.2014 vor.

Darauf aufbauend ist folgendes geplant:

- Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über den bestehenden Mischwasserkanal in der Schlachterstraße zur Kläranlage des Marktes Wolnzach
- Regenabfluss aus dem Baugebiet gedrosselt über ein geplantes Regenrückhaltebecken in den bestehenden Regenwasserkanal in der Schlachterstraße
- Schutz der geplanten Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus den umliegenden Flächen durch geplante Abfangmulden

Ergänzend dazu wurde die Festsetzung getroffen, dass wenig genutzte Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Aufgrund der vorliegenden Entwässerungsplanung und der getroffenen Festsetzungen wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das geplante Baugebiet befindet sich im Bereich eines von Nord nach Süd ansteigenden Hanges. Die nördlich anschließende bestehende Schlachter Straße verläuft in einem von Ost nach West ansteigenden Tal, das eine untergeordnete Transportbahn für Frisch- und Kaltluft darstellt, welche nach Osten ins Wolnzachtal führt.

Die geplanten Gebäude sind außerhalb der Tallage situiert, wobei die „unteren“ (nördlichsten) Baukörper zudem parallel zur Fließrichtung von Frisch-/Kaltluft ausgerichtet sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude keine Barrierewirkung entwickeln.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung zu keiner Beeinträchtigung der untergeordneten Frisch- und Kaltluftbahn führt.

Die Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftentstehung dürfte aufgrund seiner geringen Größe (im Vergleich zum gesamten Einzugsgebiet der Tallage) ebenfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Baubedingt können durch die notwendigen Baumaßnahmen kurzzeitig geringfügige Staubemissionen verursacht werden. Betriebsbedingt kann durch Heizung und Pkw-Verkehr eine geringfügige Erhöhung der bereits vorhandenen Emissionen (Gebäudebestand, bestehende Kreisstraße) verursacht werden.

Insgesamt werden daher bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.6 Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft“. Diese Naturraumeinheit ist 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 Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

In nördlicher und östlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohnbebauung an, wobei Richtung Norden die Schlachter Straße zwischen vorhandener und geplanter Bebauung verläuft. In westlicher Richtung grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. In südlicher Richtung besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle (Pferdezucht).

Das Gelände des geplanten Baugebietes steigt von Nord nach Süd von ca. 419 m.ü.NN um ca. 20 m auf ca. 440 m.ü.NN an (Geländeneigungen im Mittel ca. 14 %). Die Geländekuppe befindet sich südlich des Planungsgebietes mit Höhen um ca. 450 m.ü.NN und darüber.

Mit der vorliegenden Planung werden daher landschaftlich sensible Kuppenbereiche von Bebauung freigehalten. Die Siedlungsentwicklung verläuft organisch im Anschluss an bestehende Bebauung und entlang einer bestehenden Erschließungsstraße (Schlachter Straße).

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird die Dichte und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt, um eine angemessene bauliche Gestaltung der entstehenden Siedlung sicher zu stellen. Die Festsetzung der Dachformen und Dacheindeckung verfolgt das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab, wobei vor allem Richtung West und Nordwest in Richtung der freien Landschaft eine wirksame Eingrünung angestrebt wird.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Anbetracht der bereits vorhandenen Schlachter Straße und der vorhandenen angrenzenden Bebauung, der Freihaltung sensibler Kuppenbereiche, sowie aufgrund der festgesetzten Bauweise in geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

#### **1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden (die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich ca. 800 m nordöstlich im Bereich des Ortskerns von Wolnzach).

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so daß keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Internetangebot „Bayern Viewer Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden daher als gering bewertet.

#### **1.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.  
Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **1.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bliebe die bisherige Nutzung erhalten. Eine bauliche Entwicklung im Bereich dieser Fläche wäre somit

nicht möglich. Der vorhandene Bedarf an Wohnraum müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### **1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Weitestmögliche Versickerung, bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Zaunsockel zur Verhinderung von Barrieren für bestimmte Tierarten
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

#### **1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Bauland im Hauptort Wolnzach wird angestrebt, entsprechende Bauplätze zu entwickeln, um den bestehenden Bedarf zu decken.

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Ortsrandlage) und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer Hanglage entlang einer bestehenden Erschließungsstraße (Schlachter Straße), wobei sensible Kuppenbereiche von Bebauung freigehalten werden und eine Abrundung der vorhandenen Bebauung erfolgt. Eine bisher freistehende landwirtschaftliche Hofstelle wird damit an das Siedlungsgebiet angebunden.

Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen.

Insgesamt stehen daher im Ortsbereich von Wolnzach keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.

### **1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch den Markt Wolnzach, sowie das Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

Bei Bauvorhaben, die im Rahmen des Genehmigungsverfahren beantragt werden, kann durch den Markt Wolnzach die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt oder eine Untersagung beantragt werden. Andernfalls ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsverfahren vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird vom Markt Wolnzach und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Markt Wolnzach im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

### **1.8 Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohnbaugebiet zur Folge.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen vor allem in einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen (Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Freiflächengestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	gering	gering

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet (vgl. Pkt. 1.4.2).

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebietes folgendermaßen zu bewerten:

vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche

**Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

(Anmerkung: auf den höherwertigen Böschungsf lächen am südlichen Rand des Planungsgebietes erfolgt kein Eingriff / vgl. Pkt. 2.3)

### 2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

**Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden.**

### 2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:

- Geplante „Öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes und als Trenngrün zu angrenzenden Baugebieten“
- Geplante „Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“
- Geplante Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken (da der mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens verbundene Eingriff auf einer bestehenden Ackerfläche erfolgt, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit der entstehenden naturnahen Rückhaltefläche an Ort und Stelle



ausgeglichen wird)

Die verbleibende Fläche wird als Eingriff gewertet:

- die geplanten Verkehrsflächen
- die geplanten Baugrundstücke einschließlich der privaten Grünflächen

**Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: ca. 11.100 m<sup>2</sup>**

Durch Überlagerung der Bestandsflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI:  
niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 11.100 m<sup>2</sup>  
(siehe Anlagen „Eingriffsermittlung“)

**2.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:**

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens), z.B.:

- zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens  
(Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- zur Versickerung, bzw. Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- zum Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft  
(Verzicht auf Zaunsockel)

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompen- sationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompen- sations- faktor	ermittelte Ausgleichs- fläche (m <sup>2</sup> )
Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI	11.100	0,2 bis 0,5	0,3	3.330
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.100</b>			<b>3.330</b>

**gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 3.330 m<sup>2</sup>**

## 2.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsgebietes auf den „Öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“ zur Verfügung gestellt (siehe Anlagen „Eingriffsermittlung“).

Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 3.520 m<sup>2</sup>**

Vorgesehene Entwicklungsziele:

- Feldgehölze / Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Extensive Wiesenflächen
- Altgras-/Hochstaudenflur
- wechselfeuchte Standorte im Bereich naturnaher Mulden und Gräben

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

### 3. Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

#### 3.1 Aufgabenstellung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

#### 3.2 Bestandssituation

Hinsichtlich des vorhandenen Bestandes wird auf die Bestandsaufnahme und –bewertung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Pkt. 2) verwiesen.

Das Planungsgebiet 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 überplante Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Wolnzach außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Gemäß der „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kommen im Untersuchungsgebiet TK 7435 folgende saP-relevanten Arten vor:

Säugetiere	Castor fiber	Biber
	Myotis myotis	Großes Mausohr
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
	Plecotus auritus	Braunes Langohr
	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
	Accipiter nisus	Sperber
	Alauda arvensis	Feldlerche
	Ardea cinerea	Graureiher
	Bubo bubo	Uhu
	Buteo buteo	Mäusebussard
	Carduelis cannabina	Bluthänfling
	Cuculus canorus	Kuckuck
	Dryobates minor	Kleinspecht
	Dryocopus martius	Schwarzspecht
	Emberiza citrinella	Goldammer

	Falco subbuteo	Baumfalke
	Falco tinnunculus	Turmfalke
	Gallinula chloropus	Teichhuhn
	Hippolais icterina	Gelbspötter
	Lanius collurio	Neuntöter
	Motacilla flava	Wiesenschafstelze
	Passer montanus	Feldsperling
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
	Picus viridis	Grünspecht
	Riparia riparia	Uferschwalbe
	Streptopelia turtur	Turteltaube
	Sylvia communis	Dorngrasmücke
	Sylvia curruca	Klappergrasmücke
	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
	Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch
	Triturus cristatus	Kammolch
Schmetterlinge	Maculinea nausithous	Schwarzblauer Wiesenknopfbläuling

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotope oder Artnachweise aus.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Am 01.04.2014 wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurden keine Arten aus dem zu untersuchenden Artenspektrum registriert (der bellende Dackel aus der angrenzenden Hofstelle zählt nicht zu den zu prüfenden Arten).

### 3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf Basis der o.g. bekannten oder potentiellen Artvorkommen, sowie bei Abschätzung des Lebensraumpotentials des Planungsgebietes können folgende Aussagen getroffen werden:

#### **Säugetierarten (ohne Fledermäuse) gem. Anhang IV FFH-Richtlinie**

Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise von Säugetieren vor.

Die zu prüfenden Arten (hier: Biber) finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

#### **Fledermäuse gem. Anhang IV FFH-Richtlinie**

Für mögliche Fledermausvorkommen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum der betroffenen Arten bewirkt, da in der näheren Umgebung des Artvorkommens ausreichend

insektenreiche potentielle Jagdlebensräume liegen. Eine Beeinträchtigung wichtiger Leitlinien („Flugstraßen“), an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren, wird ebenfalls nicht erwartet. Akute Gefährdungen durch Neubau oder Intensivierung von Verkehrsstrecken (Kollisionsgefahr) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf Fledermausvorkommen zu erwarten sind.

Ein Vorkommen von Wochenstuben- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist im Planungsgebiet aufgrund fehlender geeigneter Baum- oder Gebäudebeständen nicht gegeben.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen erfolgt.

**Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln gem. Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum, bzw. wurden keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen festgestellt.

**Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie**

Die zu prüfenden Art findet im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

**Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Potentiell mögliche Vorkommen von bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel:

- Feldlerche: bestehende Ackerfläche ist grundsätzlich geeignet; aufgrund der Nähe zur bestehenden Straße bereits Störpotential gegeben; in der näheren Umgebung sind Flächen mit bessere Lebensraumeignung vorhanden
- Kiebitz: bestehende Flächen als Lebensraum weniger geeignet

Entsprechende Vorkommen wurden nicht registriert.

In den vorhandenen Gehölzbeständen in der Böschung am südlichen Rand des Planungsgebietes sind Vorkommen von hecken- und baumbrütende Vogelarten potentiell möglich (für höhlenbrütende Arten aufgrund des Fehlens größerer Bäume weniger geeignet). Da dieser Bestand erhalten wird, ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der geplanten Bauflächenausweisung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es wird für keine europäische Vogelart eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erwartet.

**Weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen**

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

### **3.4 Fazit**

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

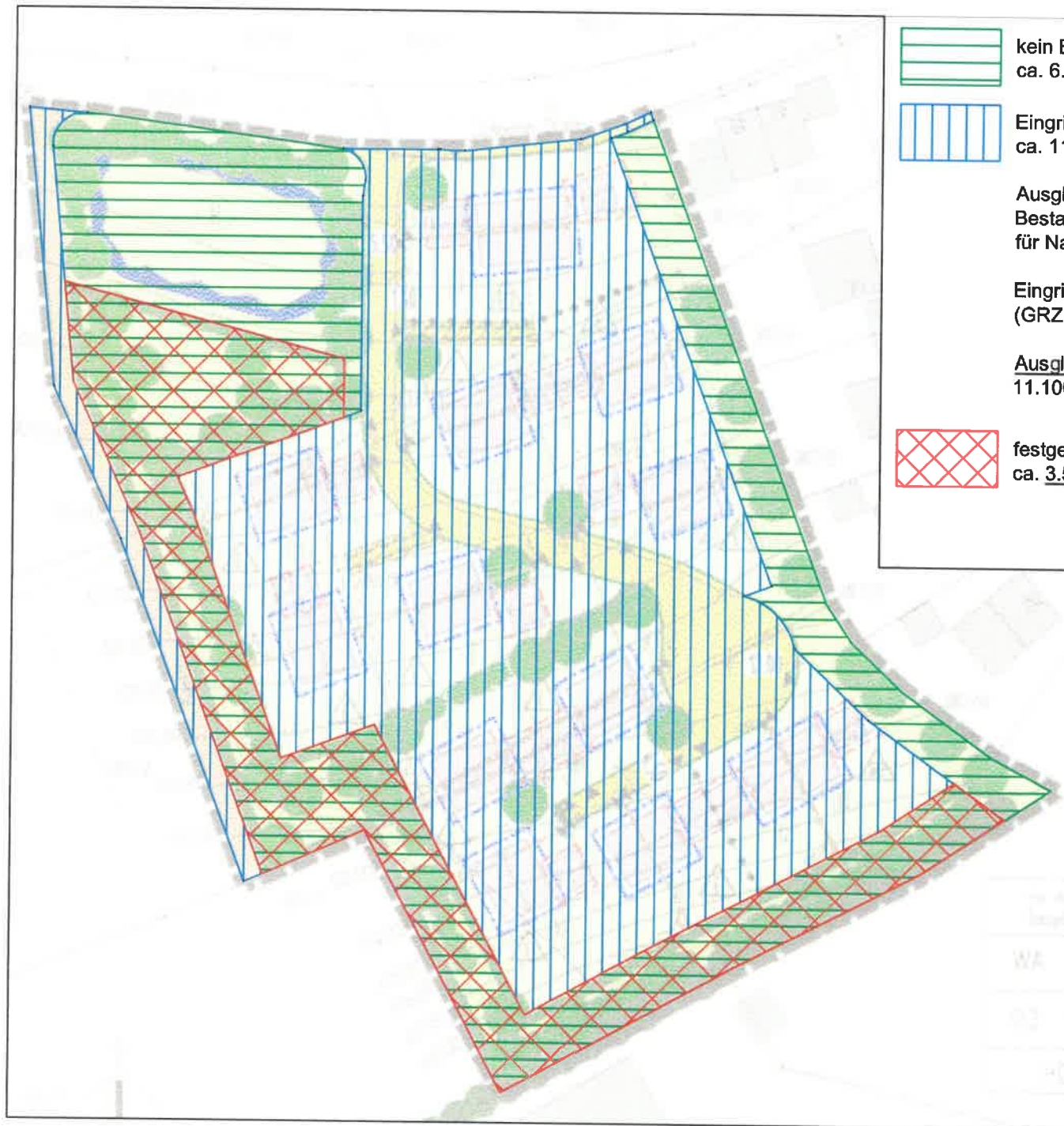
Scheyern, 29.11.2016

Anlagen:

Plan „Eingriffsermittlung“ mit Darstellung des Bebauungsplanes im Hintergrund

Plan „Eingriffsermittlung“ mit Darstellung des Luftbildes im Hintergrund

jeweils M 1:1000 vom 29.11.2016



kein Eingriff  
ca. 6.470 m<sup>2</sup>

Eingriff Typ B1:  
ca. 11.100 m<sup>2</sup>

Ausgleichsflächenbedarf:  
Bestand Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung  
für Natur und Landschaft)

Eingriff Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad  
(GRZ < 0,35)

Ausgleichsflächenbedarf gesamt:  
11.100 m<sup>2</sup> x 0,3 (von 0,2 - 0,5) = 3.330 m<sup>2</sup>

festgesetzte Ausgleichsfläche im Baugebiet:  
ca. 3.520 m<sup>2</sup>

Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 128  
"Schlachter Straße Süd"  
in Wolnzach

## EINGRIFFS- ERMITTLUNG

M 1:1000 29.11.2016

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



kein Eingriff  
ca. 6.470 m<sup>2</sup>



Eingriff Typ B1:  
ca. 11.100 m<sup>2</sup>

Ausgleichsflächenbedarf:  
Bestand Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung  
für Natur und Landschaft)

Eingriff Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad  
(GRZ < 0,35)

Ausgleichsflächenbedarf gesamt:  
11.100 m<sup>2</sup> x 0,3 (von 0,2 - 0,5) = 3.330 m<sup>2</sup>



festgesetzte Ausgleichsfläche im Baugebiet:  
ca. 3.520 m<sup>2</sup>

Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 128  
"Schlachter Straße Süd"  
in Wolnzach

## EINGRIFFS- ERMITTLUNG

M 1:1000 29.11.2016

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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