

# MARKT WOLNZACH



## ANLAGE 1 zur BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 126 „SCHLAGENHAUSER MÜHLE IV“

#### U M W E L T B E R I C H T (gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

Verfasser:

Gernot Trapp  
Architekt + Stadtplaner  
Erlenstraße 5  
85283 Wolnzach  
T 08442 3063  
F 08442 3180  
info@gernotrapp.de

Gefertigt am 15.11.2011 / 13.3.2012

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
<ul style="list-style-type: none"><li>• Angaben zum Standort</li><li>• Art des Vorhabens und Festsetzungen</li><li>• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</li></ul>	
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>5</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	5
<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzgut Mensch</li><li>• Schutzgut Tiere und Pflanzen</li><li>• Schutzgut Boden</li><li>• Schutzgut Wasser</li><li>• Schutzgut Klima / Luft</li><li>• Schutzgut Landschaft</li><li>• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</li><li>• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</li><li>• Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie</li></ul>	
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	11
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzgut Mensch</li><li>• Schutzgut Tiere und Pflanzen</li><li>• Schutzgut Boden</li><li>• Schutzgut Wasser</li><li>• Schutzgut Klima / Luft</li><li>• Schutzgut Landschaft</li><li>• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</li><li>• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</li></ul>	
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>17</b>
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
<b>Unterschriften</b>	<b>20</b>
Literaturverzeichnis, verwendete Unterlagen	21

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Die in den Kapitelüberschriften angegebenen Nummern- und Buchstaben-Hinweise entsprechen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) BauGB.

## **1. EINLEITUNG (Nummer 1 der Anlage 1 BauGB)**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (Nummer 1 Buchstabe a der Anlage 1 BauGB)**

#### **• Angaben zum Standort:**

Der Markt Wolnzach im Nordosten des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Wolnzach der Region 10 (Ingolstadt) zugeordnet und als Unterzentrum eingestuft.

Das Plangebiet liegt ca. 1.800 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von 0,6387 ha.

Das Plangebiet schließt nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle I“ an. Im Südwesten wird es durch die Erschließungsstraße „Schlagenhausermühle“ begrenzt. Im Nordwesten und Südosten schließen landwirtschaftliche Flächen an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls bereits als Gewerbeflächen vorgesehen sind. Im Nordosten befinden sich weitere landwirtschaftliche Grundstücke.

#### **• Art des Vorhabens und Festsetzungen:**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen und soll die Erweiterung eines in der Nähe angesiedelten und räumlich stark eingeschränkten bestehenden Gewerbebetriebes zur Ansiedlung eines weiteren Betriebszweiges ermöglichen.

Im Plangebiet wird eine Bauweise mit 2 Vollgeschoßen für gewerbliche Gebäude und Wohngebäude vorgesehen; dabei ist die zulässige Höhe für Gewerbegebäude mit max. 12 m beschränkt. Die Höhenlage ist auf das Niveau der Erschließungsstraße gebunden. Die Höhenentwicklung des Betriebsleiterwohnhauses ist mit dem Erdgeschossfußboden an das Gelände gebunden und auf max. 7 m begrenzt. Somit ist gewährleistet, dass sich die gesamte Höhenentwicklung der nordöstlich anschließenden Hangkuppe unterordnet.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen. Der verbleibende zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch einen flächenhaften Ausgleich an anderer Stelle kompensiert. Durch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung in Verbindung mit der festgesetzten Randeingrünung des Gebiets wird eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht.

Somit wird das Bild der Siedlung in der Ansicht von außen nicht nur durch die Gebäude bestimmt, sondern wird als gut durchgrünter Gewerbepark erscheinen.

#### **• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:**

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Flächenbilanz	
Nettobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke)	ca. 5.333 m <sup>2</sup> ( 83,50 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	Keine ( 0,00 %)
Grün- und Freiflächen	ca. 1.054 m <sup>2</sup> ( 16,50 %)
<b>Plangebiet Gesamt</b>	<b>ca. 6.387 m<sup>2</sup> (100,00 %)</b>
GRZ	0,6
GFZ	1,0

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten (Quelle: Bebauungsplan Entwurf i. d. F. vom 15. November 2011)

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 6.387 m<sup>2</sup>. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können **bis zu ca. 4.270 m<sup>2</sup> Bodenfläche dauerhaft versiegelt** werden (Netto-/Bruttobauland 5.333 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = 3.199,80 m<sup>2</sup> + 50 % zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für Nebenanlagen 1.599,90 m<sup>2</sup> = 4.799,70 m<sup>2</sup>, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8: 5.333 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 4.266,40 m<sup>2</sup> + öffentliche Verkehrsflächen 0 m<sup>2</sup> = 4.266,40 m<sup>2</sup>).

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung (Nummer 1 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB)

### • Fachgesetze:

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **BauGB** (i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011) i. V. m. § 18 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ [3] und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf vom Bebauungsplangebiet ausgehende Emissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (i. d. F. vom 26. September 2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006) zu berücksichtigen.

### • Fachplanungen:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalplanes Ingolstadt** (in Kraft seit 30. Dezember 1989, letzte Änderung: 21. Fortschreibung, in Kraft seit 15.07.2006) [10]. Es grenzt an den regionalen Grünzug des Tales der Wolnzach, der auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt ist. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung der Arten und des Biotopschutzes kommt in diesem Gebiet besonderes Gewicht zu. Grünzüge dienen der Verbesserung des Klimas und der Sicherung des Kaltluftaustausches, der Siedlungsgliederung und der siedlungsnahen Erholungsvorsorge. Die Gewährleistung dieser Grünzugsfunktionen ist zu berücksichtigen, sie sollten durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.



Abb.: 1: Regionale Grünzüge im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug aus Regionalplan Ingolstadt [10])

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Ingolstadt [10] u. a. folgende relevanten Grundsätze:

- Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit:  
 „Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“ (Kapitel B IV Gewerbliche Wirtschaft und Arbeitsmarkt und Tourismus, Grundsatz 2.4);
- Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte:  
 „Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.“ (Kapitel B II Siedlungswesen, Grundsatz 3.1);

Der **Landschaftsplan** des Marktes Wolnzach [13] bezeichnet das Wolnzacher Tal als „bedeutendes Seitental der Ilm“ und weist ihm eine „wesentliche Bedeutung als potenzielle Vernetzungslinie“ zu. „Die relief- und struktureichen Gebiete mit ihren relativ häufigen Ranken, Rainen, Böschungen und Hohlwegen bieten ideale Ansatzpunkte für einen Biotopverbund.“ Der Landschaftsplan fordert für Bauflächen grundsätzlich eine „hohe Durchgrünung auf öffentlichen und privaten Flächen, vor allem im Randbereich von Neubausiedlungen, um diese in das Landschaftsbild einzugliedern.“

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (Nummer 2 der Anlage 1 BauGB)

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale (Nummer 2 Buchstabe a der Anlage 1 BauGB)

Bei den vom durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Gemäß dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ [3] handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 8.3).

Grundsätzlich maßgebend für die Darstellungen des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale ist der Umweltzustand zu Beginn des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen der zulässi-

gen Bebauungsplanung gegenüber der Bestandssituation herauszustellen. Anschließend wird der Umweltzustand bewertet, der dem planungsrechtlich zulässigen Eingriff entspricht. Die Ausprägung der Schutzgüter erfolgt nur in der Differenzierung wie es für die Beurteilung notwendig ist. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Schutzgut	Inhalte	Quelle
<b>Mensch</b> (Immissionen, Erholungseignung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immissionen</li> <li>▪ Überlagerungseffekte</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Zugänglichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan</li> <li>▪ Ortsbesichtigung</li> <li>▪ Fachliteratur</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotopkartierung</li> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Arten- und Biotopschutzprogramm</li> <li>▪ Luftbilder</li> <li>▪ Eigene Erhebungen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenaufbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortkundliche Bodenkarte</li> </ul>
<b>Wasser</b> (Grundwasser, Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserabstand</li> <li>▪ Grundwasserhaushalt</li> <li>▪ Betroffenheit des Oberflächenwassers</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan</li> <li>▪ Standortkundliche Bodenkarte</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen</li> <li>▪ Frischluftzufuhr</li> <li>▪ Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Grünordnungsplan</li> <li>▪ Fachliteratur</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit des Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünordnungsplan</li> <li>▪ Ortsbesichtigung</li> <li>▪ Fachliteratur</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste der Denkmäler</li> </ul>

Tab. 2: Zusammenstellung der zur Bestandsaufnahme verwendeten Unterlagen

## ● Schutzgut Mensch

Die Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen wird i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c) BauGB allgemein auf die menschliche Gesundheit fokussiert, insbesondere auf seine physische Dimension, soweit sie von den untersuchten Umweltbedingungen abhängt. Entsprechend haben hier unmittelbar belastende Verhältnisse für das Wohnen und die Erholung eine besondere Bedeutung.

### Lärm, Immissionen

Lärm- und Schadstoffemissionen treten i. W. durch die angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ auf. Diese Bebauungspläne enthalten keine konkreten Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen, daher können die vorhandenen gewerblichen Bauflächen als Flächenschallquellen mit den in DIN 18005 Teil 1/7 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m<sup>2</sup> angenommen werden.

Sonstiger motorisierter Verkehr entsteht nicht, da die ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche stillgelegt ist und nur minimale Pflegemaßnahmen auf der Brachfläche erfolgen (jährlich zweimalige Mahd). Lärmemissionen, Staub, Gerüche und Abdrift treten nur temporär und kurzzeitig bei den zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auf (Mähen, Düngen, Pflanzenschutz etc.).

Die dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 („Schlagenhauser Mühle“, ca. 250 m südwestlich des Plangebiets), die Dorfgebiete von Goseltshausen (ca. 350 m südwestlich des Plangebiets) und Starzhausen (Wohnhäuser am Ortseingang ca. 1100 m nordwestlich des Plangebiets) sind aufgrund ihrer Entfernung davon nicht betroffen.

## Erholung

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes als siedlungsnahes Ziel für kurzzeitige Feierabenderholung (Spaziergänge, Radfahren) ist relativ hoch. Hierzu tragen vor allem das weitläufige System von Flurwegen, der bestehende Radweg entlang der Staatsstraße nach Starzhausen und die Wahrnehmung des strukturreichen Landschaftsbildes mit seinen kulissenartigen Wäldern bei.

## Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzgutes Mensch durch die bestehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen werden als mäßig bewertet. Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm und landwirtschaftliche Immissionen weist das Plangebiet auf das Schutzgut Mensch nur geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf. Das Plangebiet trägt zur Erholungseignung des Landschaftsraumes zwar positiv, jedoch nur in bescheidenem Maße bei.

## • Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet grenzt an das Tal der Wolnzach. Das Wolnzacher Tal ist überwiegend ein Bereich mit hoher Naturschutz- und Lebensraumfunktion mit einer landkreisweiten Bedeutung.

Nach STEIDL/RINGLER (1997) [12] beschränkt sich der heute bedenkliche Rückgang wertvoller Agrotopen durch Baulanderschließung allerdings in erster Linie auf nicht geordnet genutztes Ödland, alte Flurwegsysteme, Böschungen, Hohlwege und Kleinstrukturen.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche bietet nur eingeschränkten Lebensraum für wenige, in ihrer Vielfalt heute rückläufige Tierarten.

Der Regionalplan Ingolstadt [10] bewertet das Wolnzachtal als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (Gebiet mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild) (siehe Abb. 2). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung der Arten und des Biotopschutzes besonderes Gewicht zu.

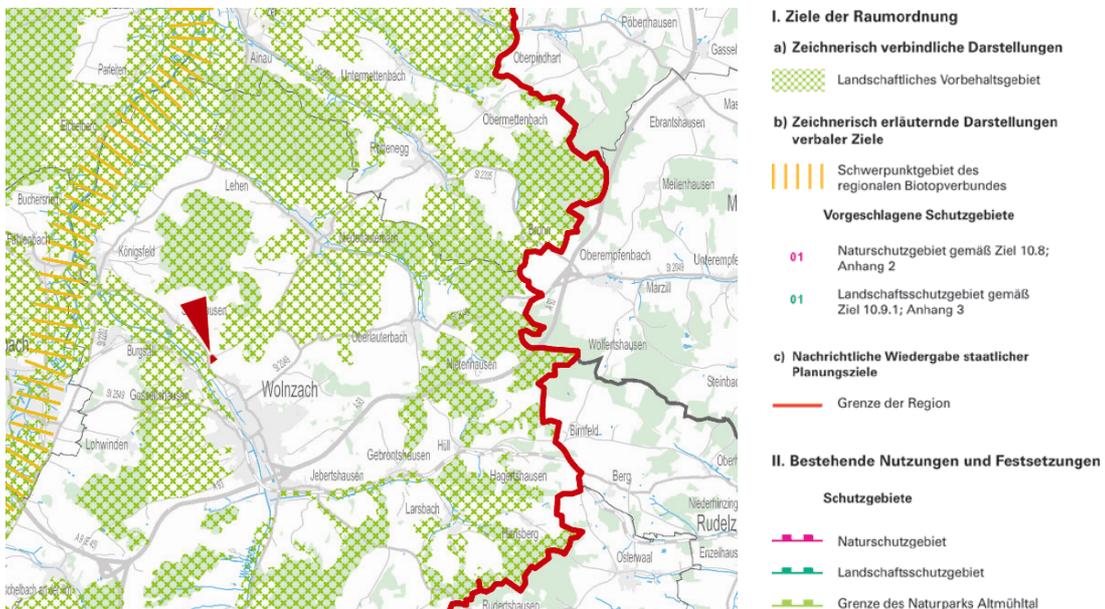


Abb.: 2: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug aus Regionalplan Ingolstadt [10])

Das Plangebiet liegt im Westen des Wolnzacher Tales. Es wird überwiegend als großräumig ausgeräumtes Intensivgrünland ohne Wildkrautvegetation und Acker genutzt. Es weist über die in Grünland- und Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur einen geringen Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die



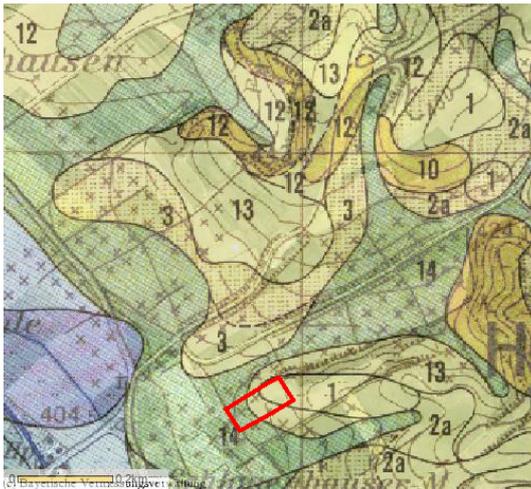


Abb. 3: Boden  
(Auszug aus der standortkundlichen Bodenkarte [1])

Abb. 4: Ökologischer Feuchtegrad  
(Auszug aus der standortkundlichen Bodenkarte [1])

Diese Bodeneinheiten entsprechen weitgehend den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung vom 15. Januar 2008 [5] im Bereich nordwestlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“): „Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von Tertiärschichten, die in vertikaler wie horizontaler Verzahnung in feinsandiger-feinkiesiger oder lehmig-schluffiger Ausbildung vorliegen. (...) Bis zu 0,6 m liegt humoser Oberboden vor. (...) Der Boden befindet sich bis in rd. 3 m Tiefe in nicht belastbarer Lagerung, darunter schließt sich bis etwa 6 – 7 m Tiefe mitteldichte Lagerung des Bodens an. (...) Ab rd. 6 – 7 m Tiefe besteht konsolidierte, dichte Schichtlagerung mit hoher Belastbarkeit. Bedingt durch die Hanglage und unregelmäßigem Schichtverlauf stehen mit Lehmen, Feinsanden und Kiesen unterschiedliche Bodenarten an einer ebenen Gründungssohle an.“

Aufgrund der dauerhaften landwirtschaftlichen Vornutzung sind die Böden überformt und stark anthropogen beeinflusst, sie entsprechen in den oberen Schichten nicht mehr der natürlichen Schichtung und haben eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Durch die landwirtschaftliche Vornutzung könnten lokal begrenzte Vorbelastungen und Schadstoffbeeinflussungen des Bodens möglich sein. Umweltorientierte Untersuchungen hierzu liegen nicht vor, besondere Auffälligkeiten sind nicht bekannt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Vornutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

### **• Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

#### **Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Grundwasser**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“. Dort wurde im Januar 2008 eine Baugrunderkundung durchgeführt [5 und 6]. Deren Ergebnisse sind auf den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans weitgehend übertragbar. Danach ist ein großräumiger Grundwasserhorizont erst unter Talniveau und frühestens ab etwa 13 m Tiefe zu erwarten. Aufgrund des Wechsels von Schichten unterschiedlicher Durchlässigkeit sind auch in höheren Lagen kleinräumige Schichtwasservorkommen möglich. Während der Bohrarbeiten wurde ab 3,20 bis 3,50 m Schichtwasser erbohrt.

Das Grundwasser besitzt aufgrund der mittleren bis hohen Durchlässigkeit des Bodens (s. o.) eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Einträgen.

### **Bewertung**

*Hinsichtlich der Grundwassersituation besteht – mit Ausnahme der mit Überbauung und Versiegelung verbundenen Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung - keine erhebliche Empfindlichkeit. Insoweit besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.*

## • Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet der Marktgemeinde Wolnzach liegt noch im Einflussbereich der Alpen mit der charakteristischen Föhnbildung bei Süd- und Südwestströmung und länger anhaltenden Schlechtwetterperioden bei nordwestlicher bis nordöstlicher Luftströmung. Das Plangebiet liegt mit seiner verhältnismäßig tiefen Lage (submontaner Bereich) im Donau-Isar-Hügelland in einem eher schon wärmeren und verhältnismäßig feuchten klimatischen Einzugsbereich.

Der Talraum der Wolnzach stellt eine wichtige Ventilationsbahn für den Abfluss der Kaltluft nach Nordwesten zum Immtal dar. Die hoch liegenden Grünlandstandorte auf den flachwelligen Talhängen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt in den Geländeeinschlagen dieser Talhänge zur Wolnzach hin ab.

### **Bewertung**

*Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Flächennutzung und Vegetation wirkt sich nur in bescheidenem Maße aus und wird als nicht erheblich betrachtet.*

## • Schutzgut Landschaft

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftsbildregion der „Tertiären Hügelländer“ und im Landschaftsbildkomplex der „Hügelländer des Alpenvorlandes“ [7]. Naturräumlich handelt es sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm [4] um die naturräumliche Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland“.

Die wesentlichen Strukturmerkmale dieser Landschaft bestehen aus einer relativ geringen Reliefenergie im stetigen Wechsel von langgezogenen Riedeln, einzelnen Kuppen und Mulden, klar umrissenen, weit gespannten Schwellen- und Beckenstrukturen, geometrischen Strukturen der Wälder auf den Kuppen, Wiesen in feuchten Tallagen, Äckern auf den Talhängen und großen Feldstücken im Wechsel mit kleinen Streifen [7].

Kennzeichnend für das Orts- und Landschaftsbild ist der weit geschwungene und weithin einsehbare Talraum der Wolnzach mit seinen sanft ansteigenden Talhängen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Rand eines Gewerbegebietes nur eingeschränkt einsehbar, Sichtbeziehungen und Blickachsen bestehen nur von Nordwesten aus Richtung Starzhausen. Durch das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle I und II“ ist von Südosten bis Westen keine unmittelbare Einsehbarkeit gegeben.

### **Bewertung**

*Aufgrund der strukturellen Situation (wenig Reliefunterschiede und fehlende Kleinstrukturendichte), seiner Blickbezüge und Einsehbarkeit sind das Plangebiet und seine Umgebung zwar grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut Landschaft, die eingeschränkt einsehbare und vorbelastete Lage am Rand eines Gewerbegebietes gibt dem Plangebiet insgesamt jedoch nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.*

## • Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb kulturhistorisch wertvoll besiedelter Bereiche. Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

#### • Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser von Bedeutung. Weitere Überbauung und Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate geschwächt wird.

#### **Bewertung**

*Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als nicht bedeutsam zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.*

#### • Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Wechselbeziehung zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes (Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB)

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### • Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die durch das Baurecht bewirkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung.

Von den durch die zulässige Bebauung und Nutzung ausgehenden Wirkungen unmittelbar betroffen sind die bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ südlich bzw. südwestlich des Plangebiets. Die dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 und die Dorfgebiete von Gosseltshausen und Starzhausen sind aufgrund ihrer Entfernung (siehe Kap. 2.1 Schutzgut Mensch) nicht betroffen.

#### **Lärm, Immissionen**

Die Bebauungspläne für die angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ enthalten keine konkreten Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen, daher können die vorhandenen gewerblichen Bauflächen als Flächenschallquellen mit den in DIN 18005 Teil 1/7 genannten flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m<sup>2</sup> als Vorbelastung angenommen werden.

Während der Bauzeit entstehen unvermeidbare temporäre Belastungen v. a. durch Baustaub, Baulärm und zusätzlichen Verkehrslärm bei der An- und Abfahrt von Baufahrzeugen. Auf die Vorschriften der Geräte- und Maschinenlärmschutz-Verordnung – 32. BImSchV vom 29. August 2002, zuletzt

geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 8. November 2011, wird hingewiesen. Durch die notwendige Einebnung des Baugeländes ist mit größeren Erdbewegungen und damit erhöhter Lärmentwicklung in der Bauphase zu rechnen. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht. Die Abfolge der zu erwartenden Bautätigkeit ist nur insoweit absehbar, als das Plangebiet vermutlich unmittelbar nach Plangenehmigung bebaut werden wird.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keiner Zunahme des Kfz-Verkehrs auf den angrenzenden bzw. umgebenden Straßen zu rechnen.

Von dem Betrieb werden keine betriebsbedingten Lärmbelastungen (Innengeräusche) ausgehen.

### **Erholung**

Die Erholungseignung und -nutzung des Landschaftsraumes wird nicht beeinflusst. Die visuelle Einbuße des Landschaftserlebnisses durch die zulässige Bebauung ist insgesamt kaum erheblich und kann durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Eingrünung weitgehend kompensiert werden.

Lt. Flächennutzungsplan [8] werden mittelfristig an das Plangebiet im Nordwesten und Südosten weitere Gewerbegebiete unmittelbar angrenzen.

### **Bewertung**

*Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung von Immissionen belastet. Die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum ist durch die zulässige Neunutzung und Bebauung nicht eingeschränkt.*

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.*

### **• Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen, weitgehend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits komplett anthropogen beeinflusst. Durch das bewirkte Baurecht wird die ehemalige Ackerfläche durch Baukörper, befestigte Flächen (teilweise voll versiegelt) und Grünflächen ersetzt. Im Zusammenhang mit der zulässigen Überbauung und der Anlage von befestigten Flächen entsteht eine erhebliche Flächenversiegelung. Insgesamt ist das Plangebiet damit weiterhin als weitgehend naturfern und anthropogen beeinflusster Biotoptyp zu bezeichnen.

Die negativen Auswirkungen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (u. a. Bodenverdichtung, Verschlammung der Oberfläche und damit erhöhter Wasserabfluss, eingeschränkte Wasserspeicherkapazität, Bodenabtrag und Verschlechterung der Bodenstruktur, Schädigungen durch Nitrat, Ammoniak, Lachgas (Treibhausgas) und Phosphor aus Wirtschaftsdüngern) werden mit der zukünftig geplanten Nutzung verschwinden.

Zur Minderung des Eingriffs sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan für nur temporär genutzte Betriebs- und Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge und ein geeigneter Ausgleich mit der Konsequenz einer flächenhaften Kompensation festgesetzt.

Für Neupflanzungen ist vorwiegend autochthones Pflanzgut der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Für das Plangebiet liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes keine naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor. Allerdings wurden zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“ die Belange des strengen und/oder europarechtlichen Artenschutzes in einer naturschutzfachlichen Unterlage zum strengen Artenschutz (saP) ausführlich geprüft und dargelegt (Fassung vom 27. Mai 2008, letztmals geändert am 9. Dezember 2008).

Aufgrund der räumlichen Nähe, vergleichbarer Standortbedingungen und analoger Wirkungen des Vorhabens wird für den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 126 „Schlagenhauser Mühle IV“ keine gesonderte saP durchgeführt und es wird auf die Ergebnisse der damaligen Prüfung verwiesen.

Danach sind durch das Vorhaben sowohl europarechtlich streng geschützte Tierarten gem. Anhang

IV FFH-RL und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL nachweislich oder potenziell betroffen. Hin- gegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder weiteren ausschließlich nach nationalem Recht geschützten Arten bereits vorab ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL und Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL, trotz teils direkter Eingriffe in den Lebens- raum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Direkte Individuen- und Lebens- raumverluste können durch die abgeleiteten Maßnahmen ebenso wie relevante stärkere Störwirkun- gen, die sich ggf. erheblich auf die betroffenen Tiere oder den Erhaltungszustand der lokalen Popu- lation auswirken könnten, auf ein unerhebliches Maß reduziert oder gänzlich ausgeschlossen wer- den. Für verbleibende Belastungen oder Verluste stehen den (potenziell) betroffenen Arten entspre- chende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung, so dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potenziell betroffener Arten zu konstatieren sind. Ergänzen- de Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich, jedoch wirken sich speziell konzipierte Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Grünanlagen günstig auf potenziell auch weiterhin im Umfeld siedelnde Arten aus, so dass sie den zu erwartenden Eingriffen und Beein- trächtigungen entgegen wirken.

In der Gesamtbetrachtung werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der ge- plantenen Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

### **Bewertung**

*Es erfolgt kein Eingriff in bedeutsame Lebensräume. Es werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH- RL noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Bebauung und der funktionsbedingt zu erwartende hohe Anteil versie- gelter Verkehrsflächen stellen jedoch einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt da. Für die be- anspruchten Flächen ist nach dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ein flä- chenhafter Ausgleich festzusetzen.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungs- plan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.*

### **• Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erhebliche Bodenbewegungen bewirkt, ans- tehender Mutter- und Oberboden wird beseitigt. Gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen zusätz- liche Bodenverdichtung und -versiegelung im Bereich der Gebäude und der umgebenden Betriebs- und Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen und der Bodenhaushalt werden dadurch gestört, bleiben in Teilbereichen jedoch erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und (Teil-)Versiegelung von bis zu 4.270 m<sup>2</sup> zu (ca. 2/3 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches). Diese betriebsbedingt unvermeidli- chen Versiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken, für befestigte Flächen sind im Be- bauungsplan – soweit funktionsabhängig möglich - wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Natürli- che Bodenverhältnisse bestehen bei Ausübung des Baurechts baubedingt (Abtrag, Auffüllung) in die- sen Teilflächen nicht mehr.

### **Bewertung**

*Mit dem Bebauungsplan wird – besonders durch Bodenbewegungen (Abtrag), Überbauung und Ver- siegelung - ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich erhebliche Umweltaus- wirkungen mit der Folge einer flächenhaften Kompensation ab.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden*

zu erwarten.

## • Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Künstliche oder natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

### Grundwasser

Bedingt durch die Neigung des Baugeländes ist im zulässigen Maß mit großflächigen Erdbewegungen (Auftrag und Abtrag) zur Terrassierung des Baugeländes zu rechnen. Dabei entstehende Verschmutzungen von Grundwasser können aufgrund des tiefliegenden Horizontes ausgeschlossen werden. Allerdings können Verschmutzungen von kleinräumig vorkommenden Schichtwasservorkommen entstehen. Diese sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit zu vermeiden.

Die geplanten Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Sie stellen damit keinen Strömungswiderstand im Grundwasser dar.

Durch die mit der zulässigen Bebauung und flächenhaften Befestigung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine erhebliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und eine Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses bewirkt. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser vermutlich nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung sollte in diesem Fall in naturnah gestaltete Rückhaltebecken, Zisternen o. ä. erfolgen. Grauwassernutzung wird empfohlen. Eventuell die Grundwasserhältnisse beeinflussende Funktionseinrichtungen (z. B. Tankstellen) sollten innerhalb der Betriebsgebäude untergebracht werden.

### **Bewertung**

*Unter Berücksichtigung der genannten Sicherungs-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirktem Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.*

## • Schutzgut Klima / Luft

Eine Versiegelung bzw. Überbauung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Diese bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima. Die geländeklimatischen und lufthygienischen Charakteristika des Plangebiets und seiner Umgebung werden durch die geplante Baustruktur, Begrünung und Neunutzung der Flächen nicht verändert.

### **Bewertung**

*Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen ableiten.*

## • Schutzgut Landschaft

### Landschaftsbild

Die Planung beeinflusst die Wahrnehmung und das Erlebnis des großräumigen Landschaftsraumes nicht. Die großräumige Geomorphologie und Topografie bleiben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend unverändert erhalten. Die funktionsbedingt zulässigen Abgrabungen beeinflussen die Geländegroßform des Talraumes nicht.

Struktur bildend für die Landschaft sind das wellige Hügelland mit dem weit einsehbarem Talraum der Wolnzach, die kullissenartigen Wälder und die markanten Baumhecken, Gehölzgruppen, Einzel-

bäume und Obstwiesen an Ortsrändern und Einzelgehöften sowie im Bereich stärker geneigter Hänge. In vielen Bereichen - so auch im Bereich des Plangebiets - ist die strukturelle Vielfalt unterbrochen durch ausgeräumte Ackerflur, was als ästhetische Vorbelastung der überwiegend als reizvoll empfundenen Hügellandschaft zu bewerten ist.

Die Naturnähe der Hänge ist (im Unterschied zu der der unbebauten Talräume) als gering einzustufen. Die Kulturlandschaft ist zwar hochwertig hinsichtlich ihres Erlebniswertes, jedoch relativ ubiquitär. Ihr fehlt die Einmaligkeit (Seltenheit als "intakter" Landschaftstyp), die z. B. die noch naturnahen Abschnitte des Talraumes der Wolnzach auszeichnet.

Die Beeinträchtigung eines Landschaftsbildes ist i. S. des § 15 BNatSchG ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild "landschaftsgerecht wieder hergestellt" ist, und in sonstiger Weise kompensiert, wenn das Landschaftsbild "landschaftsgerecht neu gestaltet" ist.

Die Forderung, dass (wenn ein - gleichartiger - Ausgleich nicht möglich ist) die Kompensation mit einer - ungleichartigen, jedoch gleichwertigen - Ersatzmaßnahme vorgenommen werden muss, ist mit den Festsetzungen der Planung zu erfüllen.

Das Orts- und Landschaftsbild erhält durch die Einfügung großformatiger Baukörper einen neuen Charakter. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gehen die typischen Strukturen der Kulturlandschaft (Grünlandflächen) verloren. Die geplanten Baukörper müssen vom Landschaftserlebnis her jedoch als Gesamtkomplex mit der bestehenden Bebauung gesehen werden.

Die bisherige „Prägestärke“ der den Naturraum bestimmenden Landschaftselemente bleibt eindeutig vorherrschend und wird durch die relativ geringe visuelle Einwirkung der geplanten Baukörper nicht überlagert. Der ästhetische Bedeutungsverlust der Landschaft ist in den betroffenen Sichtfeldern minimal. Die Einschränkungen halten sich somit im Rahmen des Zumutbaren und werden durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen weitgehend kompensiert.

### **Erholung**

Die Bedeutung eines Gebiets als Raum für die Naherholung muss großräumig gesehen werden (Landschaftsraum) und beschränkt sich nicht auf Einzelflächen. Die Naherholungsmöglichkeiten in Ortsnähe sind durch das geplante kleinflächige Baugebiet nicht eingeschränkt, die Bedeutung des Landschaftsraumes als Naherholungsraum besteht auch weiterhin.

Naherholung braucht Erlebnisangebote. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von der Planung werden somit keine bestehenden Erlebnisangebote betroffen. Fußläufige Verbindungen zum Plangebiet sind von der Planung nicht betroffen, die Zugänglichkeit ist nur im Bereich der zukünftig privaten Flächen unterbunden.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes als siedlungsnahes Ziel für kurzzeitige Feierabenderholung wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinflusst.

### ***Bewertung***

*Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen lassen sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das standortspezifische Landschaftsbild, die Sichtbeziehungen und die Erholungsnutzung des Landschaftsraumes ableiten.*

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

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### ***Bewertung***

*Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch das bewirkte Baurecht nicht beeinflusst.*

### **• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser

von Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens. Verdichtung von Boden durch Überbauung und Befestigung führt zu einem Rückgang des Infiltrationsvermögens von Boden.

### **Bewertung**

*Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als insgesamt nicht bedeutsam zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.*

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde das Gelände weiterhin als Ackerbrache bestehen bleiben und sich – abhängig von Art und Häufigkeit der durchgeführten Pflegemaßnahmen - sukzessiv entwickeln. Alternativ könnte die Fläche auch wieder in die landwirtschaftliche Intensivnutzung zurückgeführt werden, die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Flächen würden erneut entstehen.

Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Bei Nichtrealisierung der Planung wird damit zu rechnen sein, dass der Markt Wolnzach sich für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes einem ungeeigneteren Standort zuwendet.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Nummer 2 Buchstabe c der Anlage 1 BauGB)**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür steht eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden:

- Ø Einbindung in das Landschaftsbild durch naturnah gestaltete Randeingrünung;
- Ø Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wo immer möglich;
- Ø Mindestbegrünung der Baugrundstücke durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in Bezug zur Bruttogrundstücksfläche;
- Ø Weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation;
- Ø Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung und zur Beibehaltung der Oberflächenform;
- Ø Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Festsetzung von Dachbegrünung der Flachdächer und Empfehlung von Fassadenbegrünung.
- Ø Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung,
- Ø Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Erschließungsstraße „Schlagenhausermühle“ des angrenzenden Gewerbegebietes „Schlagenhauser Mühle I“ erschlossen. Alle Erschließungsmaßnahmen wie Wegebau, straßenbegleitende Grün- und Parkflächen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen etc. sind also bereits vorhanden. Im Hinblick darauf minimiert die vorgesehene Planung die unvermeidbaren Eingriffe.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage 1 BauGB)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach weist westlich und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ein bereits bestehendes, voll erschlossenes Gewerbegebiet und nordwestlich sowie südöstlich angrenzend weitere mögliche Gewerbebestandorte aus. Die Marktgemeinde hat sich bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes entschieden, diese am Rand der Ortschaft gelegene Fläche als Gewerbegebiet zu nutzen und zu bebauen, um damit die Ortslage von eventuell störenden Auswirkungen aus Gewerbebetrieben zu entlasten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen und soll die Erweiterung eines in der Nähe angesiedelten und räumlich stark eingeschränkten bestehenden Gewerbebetriebes zur Ansiedlung eines weiteren Betriebszweiges ermöglichen.

Eine vom Markt Wolnzach durchgeführte Bestandsaufnahme hat ergeben, dass weder im Innerortsbereich noch an anderer Stelle geeignete Flächen für den Bedarf dieses Betriebes zur Verfügung stehen.

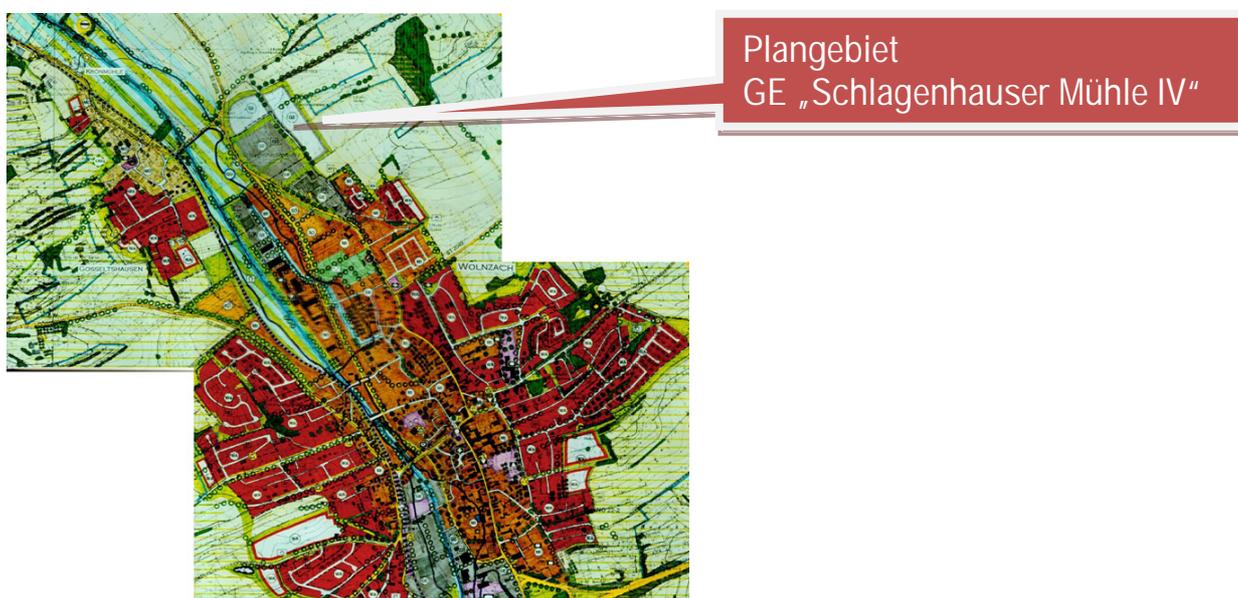


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach [8], unmaßstäblich

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (Nummer 3 der Anlage 1 BauGB)

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Nummer 3 Buchstabe a der Anlage 1 BauGB)

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 von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden örtliche Erhebungen durchgeführt (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 8.3). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) [3] zurückgegriffen.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienten eigene Erhebungen und es konnte auf

die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum benachbarten Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle III“ zurückgegriffen werden.

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden die standortkundliche Bodenkarte [1] und die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zum benachbarten Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle III“ [5 und 6] herangezogen.

Geringfügige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts ergaben sich naturgemäß durch die Tatsache, dass in der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen noch nicht festgesetzt werden. Außerdem sind im heutigen Planungsstadium Details des späteren Betriebsablaufes - und damit eventuell umweltrelevante Zusatzeinrichtungen - nicht bekannt. Systembedingt liegt hier ein gewisses Informationsdefizit vor. Insbesondere bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen konnten daher nur abgeschätzt werden.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB)**

Die Durchführung der vorzusehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Markt Wolnzach im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht. Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Rahmen der notwendigen Baugenehmigungsverfahren durch den Markt Wolnzach sowie das zuständige Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Nummer 3 Buchstabe c der Anlage 1 BauGB)**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt ca. 1.800 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von 0,6387 ha.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen und soll die Erweiterung eines in der Nähe angesiedelten und räumlich stark eingeschränkten bestehenden Gewerbebetriebes zur Ansiedlung eines weiteren Betriebszweiges ermöglichen.

#### **Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Planung im Wesentlichen die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Baugebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung 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 und überbauten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung unmittelbar von Immissionen und zusätzlichem Verkehr belastet.

Die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum ist durch die zulässige Neunutzung und Bebauung nicht eingeschränkt.

Es erfolgt kein Eingriff in bedeutsame Lebensräume. Die Bebauung und der funktionsbedingt zu erwartende hohe Anteil versiegelter Verkehrsflächen stellen jedoch einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt da. Für die beanspruchten Flächen ist nach dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ein flächenhafter Ausgleich festzusetzen.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens ist mit großflächigen Erdbewegungen zur Terrassierung des Baugeländes zu rechnen. Dabei entstehende Verschmutzungen von Grundwasser können aufgrund des tiefliegenden Horizontes ausgeschlossen werden. Allerdings können Verschmutzungen von klein-

räumig vorkommenden Schichtwasservorkommen entstehen. Diese können durch geeignete Sicherungsmaßnahmen während der Bauzeit vermieden werden.

Durch die mit der zulässigen Bebauung und flächenhaften Befestigung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine erhebliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und eine Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses bewirkt. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser voraussichtlich nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die Ableitung in Erdbecken o. ä. Rückhalteeinrichtungen erfolgen muss. Unter Berücksichtigung von Sicherungs-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür steht eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden:

- Ø Einbindung in das Landschaftsbild durch naturnah gestaltete Randeingrünung;
- Ø Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Minimierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wo immer möglich;
- Ø Mindestbegrünung der Baugrundstücke durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in Bezug zur Bruttogrundstücksfläche;
- Ø Weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation;
- Ø Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung und zur Beibehaltung der Oberflächenform;
- Ø Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Festsetzung von Dachbegrünung der Flachdächer und Empfehlung von Fassadenbegrünung;
- Ø Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung;
- Ø Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Erschließungsstraße „Schlagenhausermühle“ des angrenzenden Gewerbegebietes „Schlagenhauser Mühle I“ erschlossen. Alle Erschließungsmaßnahmen wie Wegebau, straßenbegleitende Grün- und Parkflächen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen etc. sind also bereits vorhanden. Im Hinblick darauf minimiert die vorgesehene Planung die unvermeidbaren Eingriffe.

**Zusammenfassung**

Die nachstehende Tabelle fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung noch einmal zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit von ...		
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	keine	keine
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	keine
Boden	erheblich	erheblich	keine
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	keine
Klima / Luft	keine	keine	keine
Landschaftsbild	gering	erheblich	keine

Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Tab. 3: Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit den genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die als erheblich beurteilten zu erwartenden Umweltauswirkungen gemindert und weitgehend kompensiert.

Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf geeigneten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten und bei Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle sogar geringfügig aufgewertet werden.

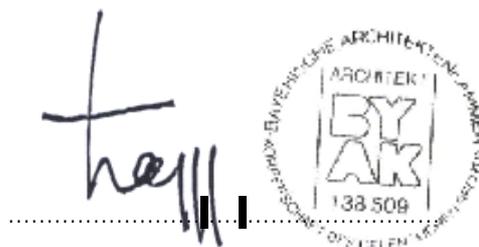
**Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

**Aufgestellt:**

Wolnzach, den 15.11. 2011 / 13.3.2012

**Planverfasser:**

Gernot Trapp  
Architekt + Stadtplaner  
Erlenstraße 5  
85283 Wolnzach  
T 08442 3063  
F 08442 3180  
info@gernotrapp.de



**Markt Wolnzach:**

Wolnzach, den .....

.....  
Stempel / Bürgermeister

Dieser Umweltbericht wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom ..... mit ..... in ..... öffent-  
lich ausgelegt.

Wolnzach, den .....

.....  
Stempel / Bürgermeister

**LITERATURVERZEICHNIS, VERWENDETE UNTERLAGEN:**

- [1] BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas Bayern, Bodeninformationssystem Bayern – Stand-ortkundliche Bodenkarte von Bayern, <http://www.bis.bayern.de>
- [2] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Amtliche Biotopkartierung Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, München 1984/1985
- [3] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003
- [4] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Pfaffenhofen, München, Juni 2003
- [5] BEHRENS, U.: Geotechnische Stellungnahme zum BV Kastner AG, Schlagenhauser Mühle III, Wolnzach-Geroldshausen, 18. Februar 2008
- [6] BEHRENS, U.: Prüfbericht BV Schlagenhauser Mühle III, Prüfung Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Wolnzach-Geroldshausen, 25. März 2008
- [7] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [8] FUCHS, G. / TIETZ & PARTNER: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Wolnzach / München, 21. November 2000
- [9] OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2006
- [10] PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan Ingolstadt, Ingolstadt 2008, <http://www.pv-region-ingolstadt.de>
- [11] SCHRÖDTER, W. / HABERMANN-NIESSE, K. / LEHMBERG F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Bonn 2000
- [12] STEIDL, I. / RINGLER, A.: Agrotupe (1. Teilband) - Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II.11, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, München 1997
- [13] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994