

MARKT WOLNZACH



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 118 „SCHLAGENHAUSER MÜHLE III“ EINSCHL. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 113 „SCHLAGENHAUSER MÜHLE II“

B E G R Ü N D U N G

Planverfasser:

Bebauungsplan

Dipl.-Ing. Gernot Trapp
Stadtplaner+Architekt
Erlenstraße 5
85283 Wolnzach
Fon 08442/3063
Fax 08442/3180
Mail: Gernot.Trapp@t-online.de

Grünordnungsplan

KINDHAMMER
LandschaftsArchitekten+Stadtplaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Fon 08441/8979-0
Fax 08441/8979-29
Mail: info@kindhammer.de

Gefertigt am	27. Mai 2008
Geändert am	9. Dezember 2008
Geändert am	17. Februar 2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und städtebauliche Ziele	3
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	6
3. Geplante bauliche Nutzung	7
4. Erschließung	8
5. Immissionsschutz	9
6. Grünordnung	10
6.1 Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung	10
6.2 Planung	19
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
7.1 Rechtliche Grundlage	21
7.2 Methodik	21
7.3 Schritt 1: Bestandsaufnahme und –bewertung	22
7.4 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere	25
7.5 Schritt 3: Kompensationsumfang und Bilanzierung	28
7.5.1 Flächenbezogener Kompensationsbedarf	28
7.5.2 Weiterer Kompensationsbedarf aufgrund Höhe und Kubatur der Bebauung	31
7.5.3 Weiterer Kompensationsbedarf aufgrund anderweitiger Einflussgrößen	33
7.6 Schritt 4: Ausgleichsmaßnahmen	34
7.7 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen	37
8. Durchführung	37
Unterschriften	38
Literaturverzeichnis / Verwendete Unterlagen	39

Anlagen:

- 1 Planzeichnungen 1 – 7 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung M 1:2000 vom 27.05.2008, geändert am 09.12.2008
- 2 Umweltbericht vom 27.05. 2008, geändert am 09.12.2008 und am 17.02.2009
- 3 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 27.05.2008, geändert am 09.12.2008

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 118 DES MARKTES WOLNZACH FÜR DAS GEBIET „SCHLAGENHAUSER MÜHLE III“ IN WOLNZACH

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 360, 365, 366, 367, 368, 369, 373, 374, 375, 388/4, 712, 713, 714, 715 und 716 der Gemarkung Gosseltshausen sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 351, 352, 353, 357, 371, 388/1, 388/2 und 388/3 der Gemarkung Gosseltshausen.

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 1.1 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt.



Abb. 1: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach (Stand: 09. Dezember 2008, unmaßstäblich)

- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

- 1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung der Kastner AG – das Medienhaus, Wolnzach.

Der Betrieb ist an seinem jetzigen Standort im Ortszentrum räumlich stark eingeschränkt; die Ausweitung des Baugebiets ist deshalb dringend notwendig.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Kastner AG als Vorhabenträger die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Das Plangebiet wird im Süden von einem Feldweg begrenzt, jenseits des Feldwegs schließt das Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“ an. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke. Im Westen verläuft die Staatsstraße St 2049 von Wolnzach in Richtung Starzhausen.

Das Gebiet wird im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren als Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Erschließung des Areals erfolgt durch die neu zu errichtende Zufahrtstraße im Süden des Plangebiets; damit wird eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“ hergestellt. Das neue Gewerbegebiet nutzt dadurch soweit wie möglich die vorhandene Infrastruktur und die Erschließungsanlagen der bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“.

Diese schrittweise Weiterentwicklung bzw. Anbindung und Mitbenutzung vorhandener Strukturen stellt die flächensparende und kostengünstigste Alternative zur Ausweisung der dringend benötigten Flächen dar.

Gleichzeitig erschließt der neu zu errichtende Teil der Anbindungsstraße ein weiteres Areal, das in der Bauleitplanung des Marktes Wolnzach (im Flächennutzungsplan) bereits ebenfalls als Gewerbebauland dargestellt und das auch als eine Expansionsfläche des gegenständlichen Medienparks vorgesehen ist. Die Gemeinde trägt damit dem Ziel Rechnung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu verwenden.

Alle Erschließungsmaßnahmen wie Wegebau, straßenbegleitende Grün- und Parkflächen mit Umfahungsstrecken und Wendepunkten, weitere Infrastruktureinrichtungen etc. sind vom Vorhabenträger zu errichten und werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Plangebiet wird eine Bauweise mit unterschiedlicher Höhenentwicklung, Geschosshöhe und Dachausformung in unterschiedlichen Einzelbereichen festgesetzt.

Im Planungsprozess und durch entsprechende Festsetzungen konnten die bebaubaren Flächen minimiert und die einzelbetrieblichen Anforderungen und die übergeordneten städtebaulichen Ziele gut zusammengeführt werden.

Die Gemeinde entspricht damit dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und konnte die Planung zur Erweiterung des Gewerbegebiets unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

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 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes 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.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden durch eine Umweltprüfung (Umweltbericht) ermittelt, die eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet. Danach sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung sind auf die Ortsrandlage abgestimmt.

1.4 Schallschutzmaßnahmen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die schalltechnische Untersuchung und die daraus abzuleitenden Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen.

1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke und eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung im gesamten Baugebiet nicht notwendig, da die Grundstücke insgesamt vom Vorhabenträger erworben werden.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 2.1 Das Plangebiet liegt ca. 1700 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach.
Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“ an. Im Osten und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Im Westen wird es durch die Staatsstraße St 2049 begrenzt.
Es hat eine Größe von 7,0043 ha.
- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:
- | | |
|---------------|--------|
| Bahnhof | 4500 m |
| Kath. Kirche | 1700 m |
| Evang. Kirche | 1600 m |
| Volksschule | 1800 m |
| Vers.-Läden | 1000 m |
- 2.3 Das Gelände ist nach Osten ansteigend.
Der Grundwasserstand dürfte keine besonderen Maßnahmen erforderlich machen.
- 2.4 Der Boden besteht unter Deckschichten aus Löß und humosem Oberboden aus Kiessanden und Tonen/Schluffen des Tertiärhügellandes in horizontalem wie vertikalem Wechsel.
Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

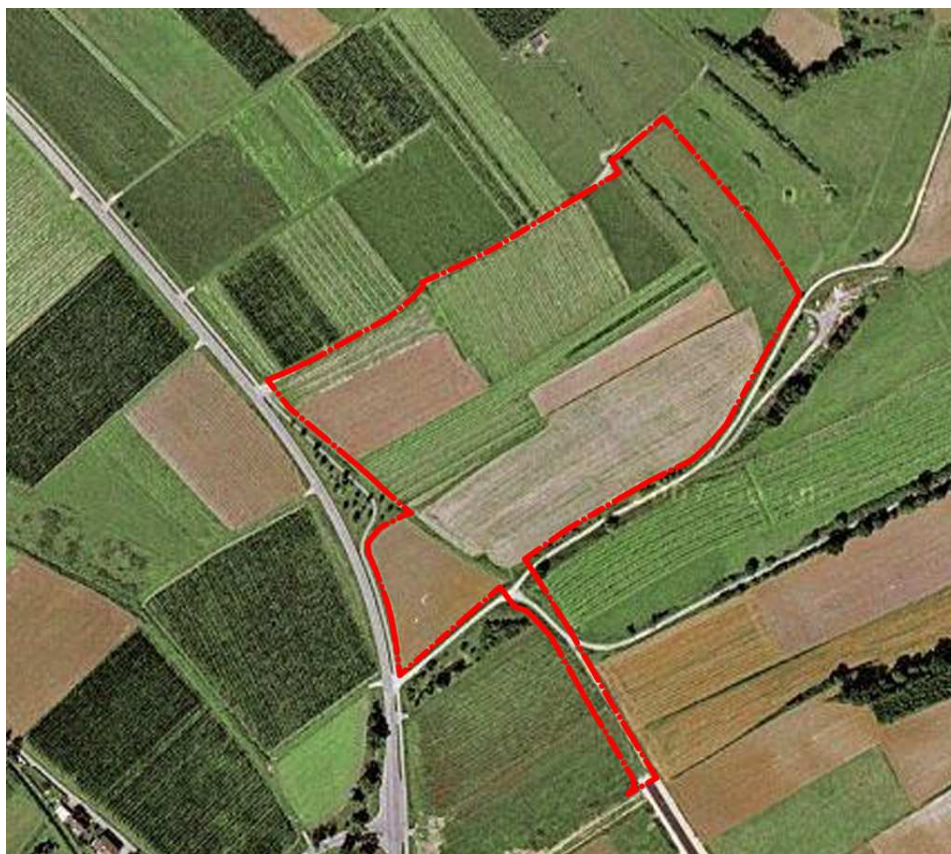


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
Bauflächen für gewerbliche Nutzung, Parkflächen und Grünflächen sowie Regenrückhalteeinrichtungen.
- 3.3 Näheres zur Umsetzung des Bauvorhabens wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Wolnzach und dem Vorhabenträger geregelt.
- 3.4 Das Nettobauland (= Gesamtfläche des Baugrundstücks) umfasst: 4,9654 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die Erschließung umfassen 0,2871 ha (2)
Das Bruttobauland (= Summe aus (1) und (2)) umfasst somit 5,2525 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 1,7518 ha (4)
Somit umfasst die Bruttobaufläche (= Summe aus (3) und (4)) 7,0043 ha (5)
- Von der Bruttobaufläche entfallen demnach auf
das Bruttobauland 74,99 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen 25,01 %
100,00 %
- Vom Bruttobauland entfallen auf
das Nettobauland 94,53 %
die Verkehrsflächen für die Erschließung 5,47 %
100,00 %

4. ERSCHLIESSUNG

- 4.1 Das Baugebiet erhält über die neu zu errichtende Erschließungsstraße Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“ und ist über die Gewerbestraßen „Stanglmühle“ und „Schlagenhausermühle“ an das überörtliche Wegenetz (St 2049) angeschlossen.
- 4.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Ilmtalgruppe.
Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Wolnzach. Der Anschluss erfolgt im Trennsystem.
Im Entwässerungskonzept sind die erforderlichen Rückhaltebecken dimensioniert und vorgesehen.
Vor Realisierung des Baugebiets sind die Drosselabflüsse an den Mischwasserentlastungsanlagen zu überprüfen und entsprechend anzupassen.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

- 5.1 Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 3379.1/2008-ML der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 28.11.2008 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.
- 5.2 Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- 5.3 Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich der Zusatzkontingente $L_{EK\ zus}$ sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- 5.4 Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK\ zus}$ bedeuten, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit überwiegend uneingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung entsprechend den niedrigeren Immissionskontingenten für diesen Zeitraum eingeschränkt möglich. Die Einschränkung ist aufgrund der Vorbelastung am Immissionsort 2 bzw. an den im Richtungssektor 3 gelegenen weiteren Immissionsorten erforderlich. In den anderen Richtungssektoren 1, 2 und 4 ist durch die Zusatzkontingente auch zur Nachtzeit eine gewerbegebietsübliche Nutzung möglich. Es empfiehlt sich daher, bei der Detailplanung künftiger Vorhaben, zur Nachtzeit lärmintensive Anlagen und Tätigkeiten so anzuordnen, dass der Richtungssektor 2 möglichst nicht tangiert wird.
- 5.5 Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 3379.1/2008-ML der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 28.11.2008 [17] zu entnehmen.

6. GRÜNORDNUNG

Im BauGB wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung als gesetzliche Vorgabe festgeschrieben und es werden die umweltschützenden Belange in die Abwägung gestellt.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist ein integriertes Planwerk. Ergebnisse und Ziele der Grünordnungsplanung sind somit unmittelbar in die städtebauliche Planung mit eingeflossen.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- Grünordnerische Gestaltung und Sicherstellen einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke und der Freiflächen,
- Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes und
- Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.

6.1. Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

Das Plangebiet ist zur Zeit der Bestandsaufnahme (8. Januar 2008) unbebaut und wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die überwiegende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Ackerland bzw. für Sonderkultur Hopfen genutzt. Eine Teilfläche im Nordosten ist extensiv genutztes Grünland (Wirtschaftswiese), in der sich eine Feldhecke (vorwiegend aus Schlehe (*Prunus spinosa*)) befindet.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung:

• Arten und Lebensräume:

Potenziell natürliche Vegetation:

Die Standorteinheit des flachen, südwestexponierten Hanges der Löß- bzw. Lößlehmlandschaften auf Braunerden ist das Hauptverbreitungsgebiet der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse.

Standortgerechte Baum- und Straucharten sind [18, 19]:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gewöhnliche Birke (*Betula pendula*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*), gebietsweise auch Weiß-Tanne (*Abies alba*).

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weiß-Dorn (*Crataegus oxyacantha*), Eingrifflicher Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die vorstehend beschriebenen Verhältnisse können im Plangebiet nicht mehr beobachtet werden.

Reale Vegetation:

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (8. Januar 2008) wurde innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches folgender Vegetationsbestand festgestellt (siehe auch Abb. 23):

- Überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche bzw. Sonderkultur Hopfen)
- Extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Wirtschafts-, Mähwiese), gedüngt
- Feldwege mit begleitenden Ackerrandstreifen, Brachflächen
- Schmale Feldhecke, vorwiegend Schlehe. Sonst kein weiterer Gehölzbestand



Abb. 3: Plangebiet, Blick nach Nordosten von der Staatsstraße aus



Abb. 4: Südöstliches Plangebiet, Blick nach Nordosten von der Staatsstraße aus



Abb. 5: Nördliches Plangebiet, Blick nach Nordosten von der Staatsstraße aus



Abb. 6: Südöstliches Plangebiet, Blick nach Südwesten in Richtung Gosselthausen



Abb. 7: Plangebiet, Blick von Norden nach Süden



Abb. 8: Plangebiet, Blick von Nordosten nach Südwesten



Abb. 9: Südöstliche Grenze des Plangebiets,
Blick nach Südwesten



Abb. 10: Südöstliche Grenze des Plangebiets,
Blick nach Südwesten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes finden sich keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen (siehe Abb. 11 und 12).

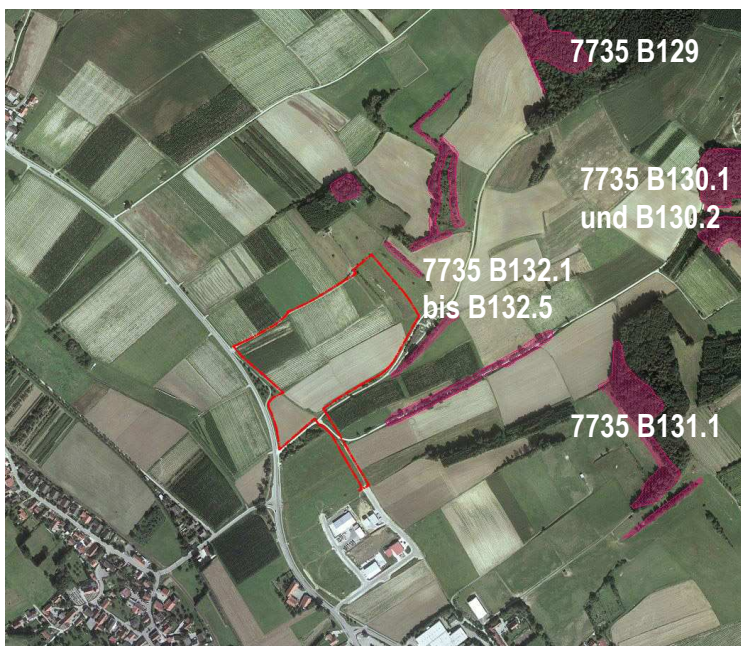


Abb. 11: Auszug amtliche Biotopkartierung (Quelle: Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Pfaffenhofen, 2008)



Abb. 12: Auszug Artenschutzkartierung (siehe auch Abb. 1: Änderung FNP)

Bewertung:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausprägung als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Es weist eine aktuelle Lebensraumfunktion allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und Arten auf, leidet jedoch durch die Bewirtschaftung (Nährstoffeintrag durch Düngung) und die angrenzende Staatsstraße (Schadstoffeintrag).

Hinweis:

Östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes (also außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindet sich ein amtlich kartierter, regional bedeutsamer Biotopkomplex (Objekt-Nr. 7335 B132) mit einer Gesamtfläche von 2 ha. Es handelt sich um den Bestand eines Heckenbiotops aus Feldgehölzen entlang zweier Hohlwege (vorwiegend Weiß-Dorn (*Crataegus laevigata*) mit ausgeprägter Krautschicht und einzelnen Magerrasenresten (vorwiegend Pyramiden-Kammschniele (*Keolera pyramidata*), Hundspetersilie (*Aethusa cynapium*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Eiblätriges Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium* ssp. *obscurum*, **Bestand gefährdet** > „Rote-Liste“-Art!), Grannen-Klappertopf (*Rhinatus glacialis*, **Bestand gefährdet** > „Rote-Liste“-Art!), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*)). Der Bestand ist nach Art. 13 d BayNatSchG geschützt. [7].

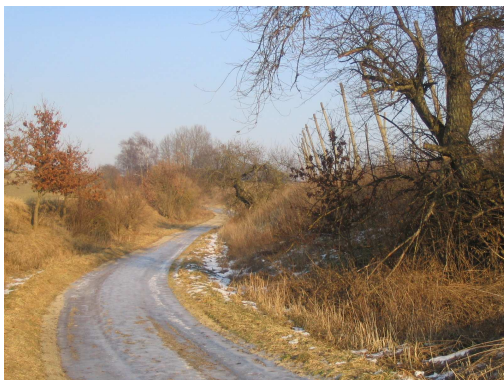


Abb. 13: Biotop (Hohlweg) östlich des Plangebietes



Abb. 14: Biotop (Hohlweg) östlich des Plangebietes

• **Boden:**

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [3] finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vier **Bodeneinheiten**:

Südlicher Bereich (Nr. 31 b):

Gley, stellenweise tiefhumos, aus lehmigen Talsedimenten.

Ökologischer Feuchtegrad: im nicht entwässerten Zustand feucht, nach Entwässerung mäßig feucht.

Durchlässigkeit: mittel bis hoch, Filtervermögen gering bis sehr gering (bei stärkerer Entwässerung bis mittel), Sorptionsfähigkeit bis 20 cm Tiefe gering, danach steigend, in den oberen Horizonten örtlich leichter Staunässeinfluss, Bodenreaktion mäßig bis schwach sauer.

Südwestlicher Bereich (Nr. 14):

Tiefgründiger, humoser Sandboden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial (Kolluvium aus lehmigen Abschwemmassen).

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit Trockenphasen, bei stärkerem Wasserzuschuss mit hohem Feuchtphasenanteil.

Durchlässigkeit hoch bis sehr hoch, Filtervermögen gering, hohe Durchflussgeschwindigkeit, mittlere bis geringe Sorptionskapazität. Keine Staunässe.

Mittlerer Bereich (Nr. 3):

Tiefgründiger, sandiger Lehmboden im Übergangsbereich von den Löß- und Lößlehmböden zu den Böden aus sandiger Molasse.

Ökologischer Feuchtegrad: Frisch mit Trockenphasen, in Wasserzuschusssituationen frisch mit hohem Feuchtphasenanteil.

Mittlere Durchlässigkeit, Filtervermögen mittel, Sorptionskapazität hoch. Keine Staunässe.

Nordöstlicher Bereich (Nr. 13):

Mittelgründiger, schluffiger Lehmboden (Braunerde aus lehmiger Deckschicht über lehmigem, sandigem Molassematerial).

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit Trockenphasen.

Mittlere Durchlässigkeit, Filtervermögen mittel, Sorptionskapazität hoch. Keine Staunässe.

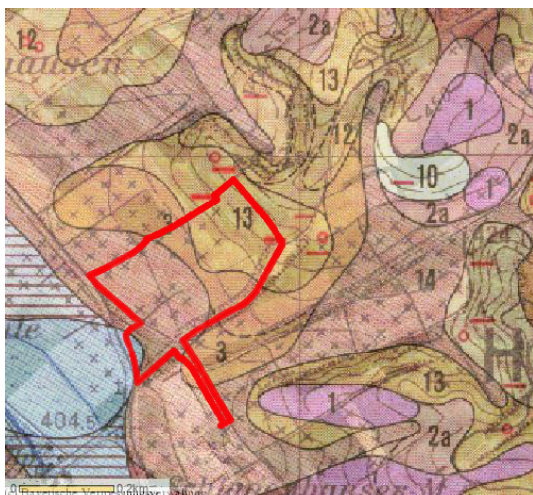


Abb. 15: Standortkundliche Bodenkarte

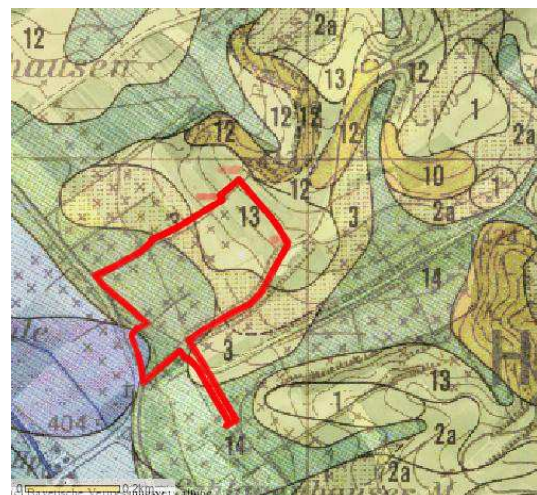


Abb. 16: Ökologischer Feuchtegrad

Am 15. Januar 2008 wurden etwa in der Mitte des Plangebiets, ca. 9 und 11 m über dem Niveau der Staatsstraße 2049, drei Kleinbohrungen und eine Rammsondierung zur orientierenden Baugrunderkundung durchgeführt. Der geologische Bericht [8] kommt zu folgenden Ergebnissen:

„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.“

Bewertung:

Anthropogen überprägter Boden, z. T. unter Dauerbewuchs (Grünland, gedüngte Wirtschaftswiese), ohne kulturhistorische Bedeutung und mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

• Wasser:

Grundwasser:

Nach der Baugrunderkundung vom 15.01.2008 [8] 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.

Oberflächengewässer:

Nicht vorhanden.

Bewertung:

Als Gebiet mit überwiegend hohem, intaktem Grundwasserflurabstand und einem aufgrund der unterschiedlichen Durchlässigkeit teilweise hohem Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, besitzt das zur Bebauung vorgesehene Gebiet eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

• Klima und Luft:

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

Die **Jahresmitteltemperatur** liegt bei 7,4 °C, die Zahl der Frosttage beträgt 105-120. Die Zahl der Tage mit Schneedecke liegt zwischen 60 und 70. Die **Jahresniederschlagsmenge** beträgt i. M. 760 mm. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli, der niederschlagsärmste der Februar. Das Tertiärhügelland ist ein Regenstaugebiet mit hoher Hagel- und Gewitterstarkregenhäufigkeit im Sommer (leicht ersichtlich wird dies aus der Niederschlagsverteilung: im Juli fällt etwa die dreifache Regenmenge als im März) [14, 15].

Bewertung:

Siedlungsflächen haben aufgrund unterschiedlicher Abstrahlung hohen Einfluss auf die Luftdurchmischung, wirken aber in Kaltluftschneisen als Barriere. Als gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen hat das zur Bebauung vorgesehene Gebiet eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

• **Landschaftsbild:**

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

Die wesentlichen **Strukturmerkmale** dieser Landschaft bestehen aus einer relativ geringen Reliefenergie im stetigen Wechsel von lang gezogenen Riedeln, einzelnen Kuppen und Mulden, klar umrissenen, weit gespannten Schwellen- und Beckenstrukturen, geometrischen Strukturen der Wälder auf den Kuppen, Wiesen in feuchten Tallagen, Äcker auf den Talhängen und großen Feldstücken im Wechsel mit kleinen Streifen [12].

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

Das Plangebiet befindet sich auf einer **Höhe** von etwa 405 m ü. NN im Südwesten an der Staatsstraße St 2049 und steigt nach Nordosten auf etwa 425 m ü. NN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 5 %.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner **Lage** weit einsehbar, unmittelbare Sichtbeziehungen und Blickachsen bestehen insbesondere von Südwesten aus Richtung Gosseltshausen und von Nordwesten aus Richtung Starzhausen.



Abb. 17: Schrägluftbild (Blick von Südwesten aus Richtung Gosseltshausen)



Abb. 18 und 19: Blick von Südwesten aus Richtung Gosseltshausen



Abb. 20: Schrägluftbild (Blick von Nordwesten aus Richtung Starzhausen)



Abb. 21 und 22: Blick von Nordwesten aus Richtung Starzhausen

Bewertung:

Das Plangebiet stellt einen weithin sichtbaren Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform dar. Es ist Teil einer Agrarlandschaft, die mit wenigen Kleinstrukturen ausgestattet ist. Seine Ortsrandlage gibt dem Plangebiet insgesamt nur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

6.2. Planung

Für das geplante Gewerbegebiet wurden vielfältige grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die einerseits der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, andererseits der Gestaltung von Wohnumfeld, Orts- und Landschaftsbild.

Die schutzgutbezogenen Ziele der Grünordnungsplanung werden mit folgenden Festsetzungen erreicht:

• Arten und Lebensräume:

➤ **Mindestbegrünung:**

Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Baugrundstücks durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 400 m² angefangener Bruttofläche des privaten Baugrundstücks (Der sonst übliche Wert von 300 m² kann aufgrund der für Baumpflanzungen sinnvoll verfügbaren Fläche nicht erreicht werden. Es wird daher der realistische Wert von 400 m² festgesetzt, der bei einer Fläche des privaten Baugrundstücks von 67.172 m² die Pflanzung von mindestens 168 Bäumen auslöst).

Pflanzung eines Laubbaumes je 6 Stellplätze (rechnerisch).

➤ **Schaffung neuer Lebensräume:**

Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft.

Ausschließliche Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut.

Schaffung von mageren und strukturreichen Offenlandflächen (z. B. Extensivwiese) mit Strauchpflanzung und einem Zusatzangebot an naturnahen Kleinstrukturen (z. B. Totholz, Steinhaufen) als Lebensraum für Kleinlebewesen (z. B. Zauneidechse) im Nordosten des Plangebiets (siehe auch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Schaffung von wechselfeuchten Lebensräumen (Amphibien) im Bereich der naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken.

Empfehlung von Wand- und Fassadenbegrünung mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen.

➤ **Straßenbegleitpflanzung:**

Begrünung des Straßenraumes der St 2049 durch Pflanzung von Baumreihen als Straßenbegleitgrün.

• Boden:

➤ **Minimierung des Versiegelungsgrades:**

Befestigte Flächen dürfen – mit Ausnahme der Flächen für den öffentlichen und betriebsbedingten Fahrverkehr - nicht versiegelt werden. Bei der Auswahl der Beläge wird besonderer Wert auf Materialien mit geringem Abflussbeiwert gelegt (z. B. Kiesdecken, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengitter- und Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster).

Der Anteil der unversiegelten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches muss mindestens 25 % betragen.

- **Wasser:**

- **Erhaltung des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate:**

Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens dürfen befestigte Flächen – mit Ausnahme der Flächen für den öffentlichen und betriebsbedingten Fahrverkehr - nicht versiegelt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Sie sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

Dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken mittels Regenwasserrückhaltebecken (siehe gesondertes Entwässerungskonzept).

- **Klima, Luft:**

- **Minderung der Wärmerückstrahlung:**

Minimierung der versiegelten Flächen zur Minimierung der Wärmerückstrahlung.

- **Orts- und Landschaftsbild:**

- **Einbindung in das Landschaftsbild:**

Erhaltung der geomorphologischen Großstruktur, Geländeänderungen nur im zwingend notwendigen Rahmen (Einebnung, Regenwasserrückhaltebecken).

Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft.

Randeingrünung mit hochwachsenden und großkronigen Laubbäumen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes in der „Nahzone“ (siehe auch Kapitel 7.5).

Begrünung der Straßenräume durch Pflanzung straßenbegleitender Baumreihen.

Eingrünung und Überstellung von Stellplatzflächen mit Laubbäumen.

Empfehlung von Wand- und Fassadenbegrünung mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

7.1 Rechtliche Grundlage

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

7.2 Methodik

Zur rechtssicheren Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ [6] in der aktuellen Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt:

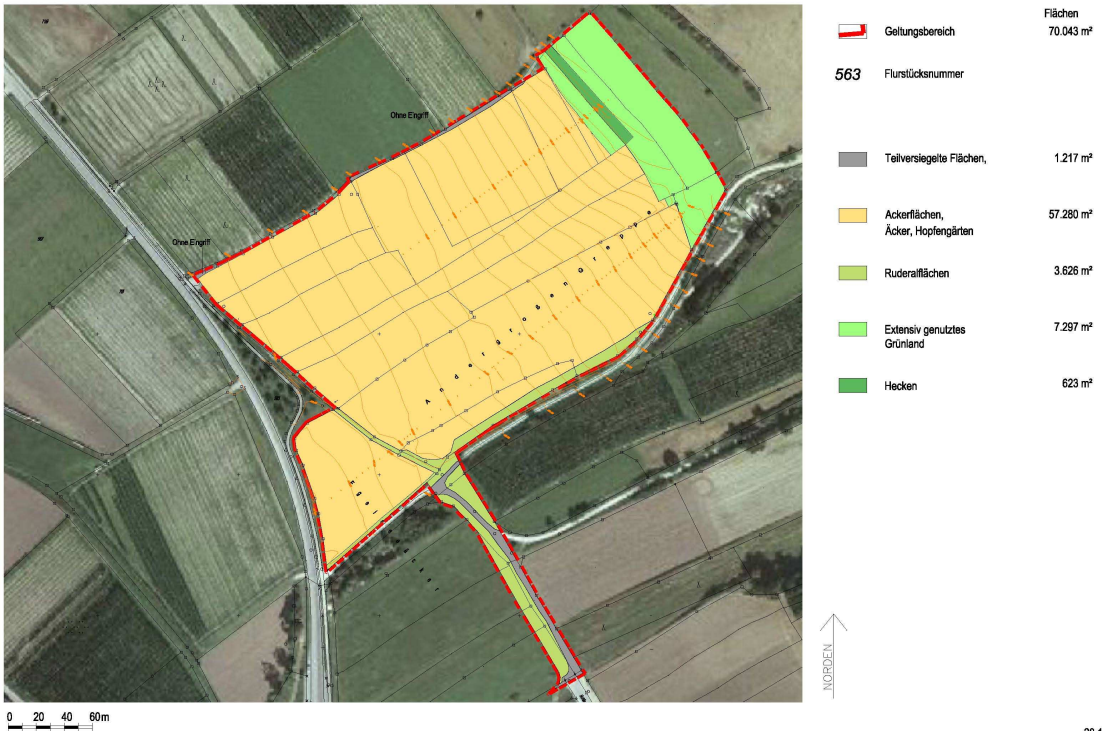
Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung
Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	

Tab. 1: Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

7.3 Schritt 1: Bestandsaufnahme und –bewertung

Das Plangebiet wird zur Zeit der Bestandsaufnahme (8. Januar 2008) wie folgt genutzt:

1. Bestandsaufnahme



28.11.2008

Abb. 23: Bestandsaufnahme

Erfassen des Plangebietes vor der Bebauung (Bestand):		Fläche in m ²	Fläche in m ²
1	Vollversiegelte Fläche:		
	davon Gebäude	0,00	
	Straßen, Wege (Asphalt)	0,00	0,00
2	Teilversiegelte Fläche (Feldwege)	1.217,00	1.217,00
3	Vegetationsfläche:		
	davon Feldhecke	623,00	
	Ruderalflächen (Ackerrandstreifen)	3.626,00	
	Acker, Sonderkultur Hopfen	57.280,00	
	extensiv genutztes Grünland	7.297,00	68.826,00
4	Wasserfläche: Oberflächengewässer	0,00	0,00
Fläche des Plangebietes			70.043,00

Tab. 2: Bestandsaufnahme

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Planungsgebietes entsprechend den Festlegungen im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei für die Kategorien I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Bewertungswert festgelegt werden kann (Leitfaden [6] S. 28 – 30).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

2. Bewertung der Schutzgüter

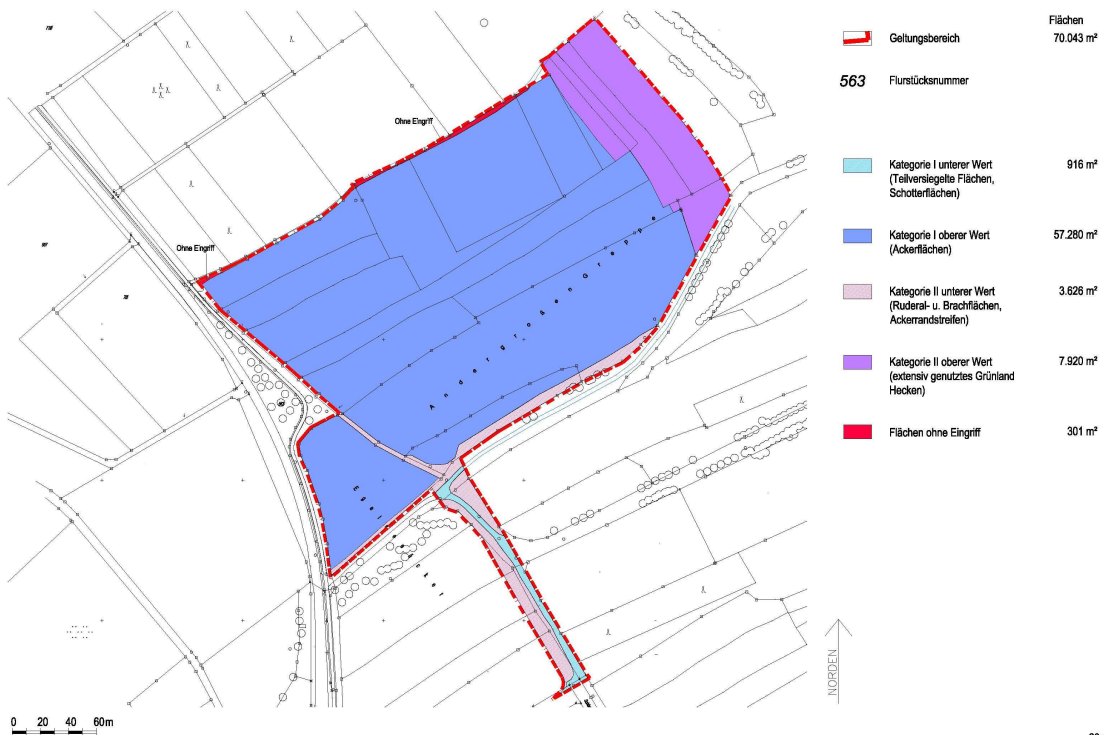


Abb. 24: Bewertung der Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Erläuterung zu Abb. 24):

• Arten- und Lebensräume:

Kategorie I, unterer Wert:

Teilversiegelte Feldwegeflächen (Schotterflächen)

Kategorie I, oberer Wert:

Ackerflächen

Kategorie II, unterer Wert:

Ruderal- und Brachflächen, Ackerrandstreifen

Kategorie II, oberer Wert:

Extensiv genutztes Grünland, Hecken

• Boden:

Kategorie II, unterer Wert:

Anthropogen überprägter Boden (Ackernutzung), z. T. unter Dauerbewuchs (Wirtschaftswiese), ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

• Wasser:

Kategorie II, unterer Wert:

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand mit mittlerem Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen

• Klima und Luft:

Kategorie II, oberer Wert:

Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

• Landschaftsbild:

Kategorie I, oberer Wert:

Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft am Ortsrand bzw. angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet ohne wesentliche Eingrünung

Kategorie III:

Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform (flach geneigte Hanglage am Rand des Wolnzach-Tales), weithin sichtbarer Bereich in einem Gebiet mit hoher Eignung für die ortsnahe Erholung

7.4 Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Margen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** aufzuzeigen.

Für das Plangebiet sind laut Bebauungsplan im Wesentlichen folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die jeweils zur Verwendung des nachfolgend genannten Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden [6] S. 31 und 32):

3. Planung, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

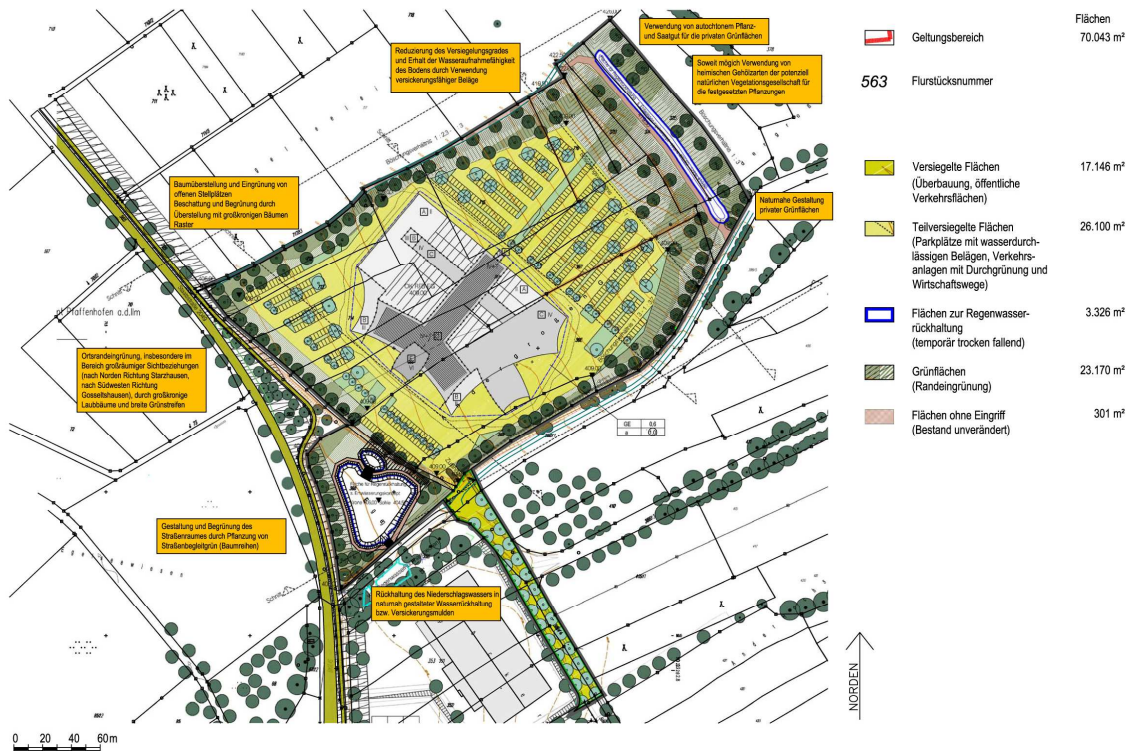


Abb. 25: Planung, Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
 (Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan, Stand: 9. Dezember 2008)

Festgesetzte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Erläuterung zu Abb. 25):

• Arten und Lebensräume:

- Fast ausschließliche Verwendung von heimischen Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft für die festgesetzten Pflanzungen,
- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut, soweit verfügbar, für die Ausgleichsflächen und die privaten Grünflächen,
- Durchlässigkeit der Ränder des Plangebiets zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen,
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.
- Verwendung von künstlichen Lichtquellen ohne schädliche Wirkung auf Tiere, insbesondere dämmerungs- und nachtaktive Insekten.

• Wasser:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Erdbecken bzw. Versickerungsmulden,
- Keine Grundwasserabsenkungen, keine Grundwasseranschnitte oder Behinderung seiner Bewegung infolge der geplanten Baumaßnahmen,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

• Boden:

- Minimierung des Versiegelungsgrades, wo möglich Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

• Klima und Luft:

- Minimierung der notwendigen befestigten Flächen zur Minimierung der Wärmerückstrahlung.

• Landschaftsbild:

- Ortsrandeingrünung, insbesondere im Bereich großräumiger Sichtbeziehungen (nach Norden Richtung Starzhausen, nach Südwesten Richtung Gosseltshausen), durch großkronige Laubbäume und breite Grünstreifen,
- Erhalt der natürlichen Geländeform durch geringstmögliche Geländeänderungen,
- Eingrünung der großformatigen Baukörper durch möglichst viel Großgrün („Baumwände“).

• Grünordnerische Maßnahmen:

- Gesamtkonzept grünordnerischer Maßnahmen,
- Gestaltung und Begrünung des Straßenraumes durch Pflanzung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen),
- Beschattung und Begrünung von Stellplätzen durch Überstellung mit großkronigen Bäumen.

Wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der baulichen Nutzung. Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] sind dabei „Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere) und Flächen mit niedrigerem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere)“ zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen.

„Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.“ (Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6], Seite 11). Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind dies folgende Flächen, die unverändert bleiben (sog. „Nullflächen“):

- ▶ Teilflächen des bestehenden Feldweges entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind unterschieden:

4. Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere



Abb. 26: Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

7.5 Schritt 3: Kompensationsumfang und Bilanzierung

7.5.1 Flächenbezogener Kompensationsbedarf

Aus der Überlagerung der „Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ mit „Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere“ ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität entsprechend der abgegrenzten Flächen.

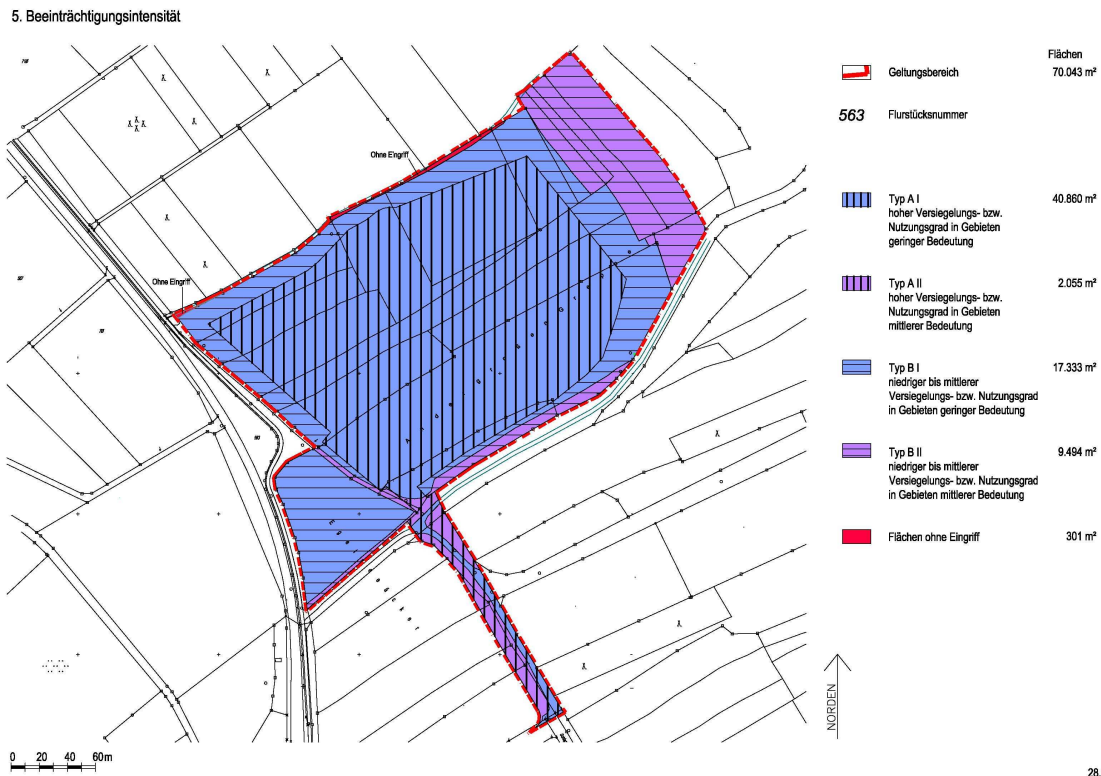


Abb. 27: Beeinträchtigungsintensität

Im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] ist zu dieser Überlagerung eine „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ dargestellt (Leitfaden [6] S. 13, verkürzt dargestellt):

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere)	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere)
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 - 3,0	Feld B III 1,0 - 3,0

Tab. 3: Matrix zur Festlegung der Eingriffsschwere

Die geplanten Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen rechtfertigen die Wahl der in nachfolgender Abbildung 28 dargestellten, **flächenbezogenen Kompensationsfaktoren** innerhalb der Spannen der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6]:

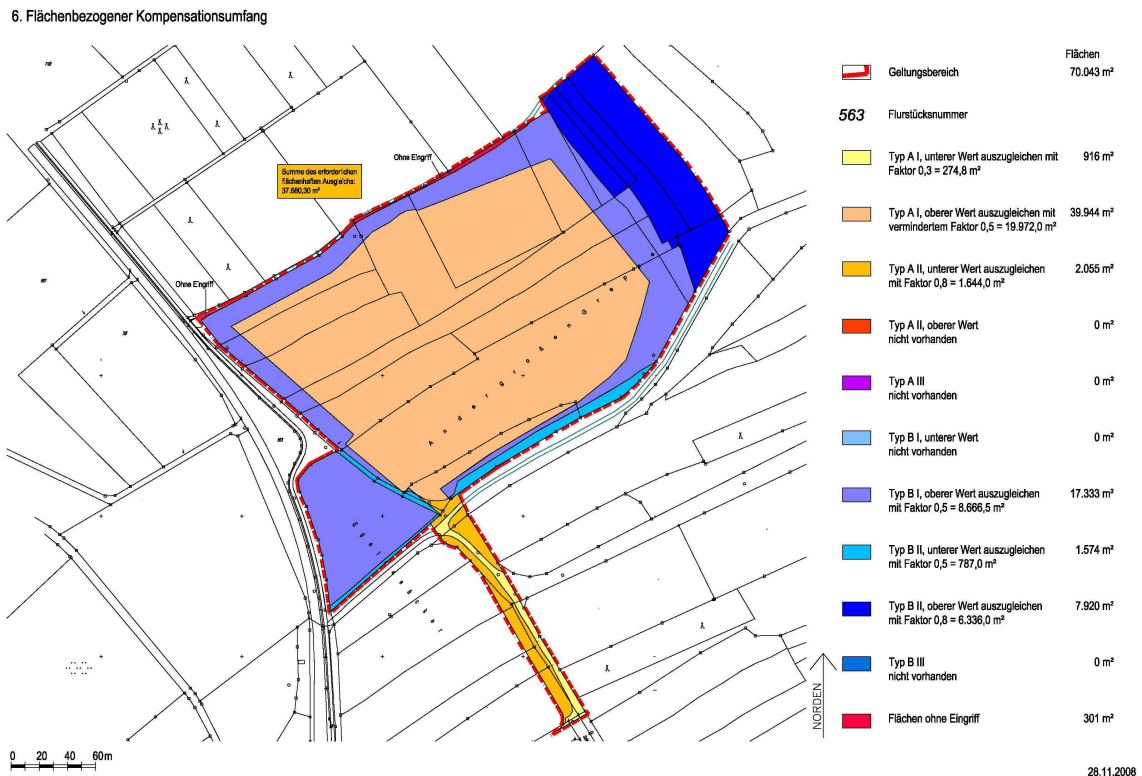


Abb. 28: Flächenbezogener Kompensationsbedarf

Verringerung des Kompensationsfaktors:

Die in Kap. 7.4 dargelegten Festsetzungen folgender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen rechtfertigen die Verringerung des Tabellenwertes des Kompensationsfaktors für die Bereiche mit der Eingriffsschwere Typ A I, oberer Wert, von 0,6 auf den Wert von 0,5:

- Qualität der Randeingrünung (großkronige Laubbäume), die das üblich erforderliche Maß überschreitet,
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und
- Verwendung von autochthonem Pflanzgut (soweit zum Pflanzzeitpunkt verfügbar).

Insgesamt entsteht somit bezogen auf die Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere folgender **flächenbezogener Kompensationsbedarf**:

Flächenbezogener Kompensationsbedarf			
Teilfläche	Eingriffsfläche in m ²	Kompensations- faktor	Kompensationsbedarf in m ²
Eingriffsflächen:			
Typ A I, unterer Wert	916,00	X 0,3	274,80
Typ A I, oberer Wert	39.944,00	X 0,5	19.972,00
Typ A II, unterer Wert:	2.055,00	X 0,8	1.644,00
Typ A II, oberer Wert	Nicht vorhanden		
Typ A III, unterer Wert	Nicht vorhanden		
Typ A III, oberer Wert	Nicht vorhanden		
Typ B I, unterer Wert	Nicht vorhanden		
Typ B I, oberer Wert	17.333,00	X 0,5	8.666,50
Typ B II, unterer Wert	1.574,00	X 0,5	787,00
Typ B II, oberer Wert	7.920,00	X 0,8	6.336,00
Typ B III, unterer Wert	Nicht vorhanden		
Typ B III, oberer Wert	Nicht vorhanden		
Summe Eingriffsfläche	69.742,00	X Ø 0,54	37.680,30
Flächen ohne Eingriff ("Nullflächen"):			
Feldweg im Nordwesten	301,00	x 0,0	0,00
Summe Geltungsbereich	70.043,00		37.680,30

Tab. 4: Flächenbezogener Kompensationsbedarf

7.5.2 Weiterer Kompensationsbedarf aufgrund Höhe und Kubatur der Bebauung

Gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6], Seite 11, „können aber auch die Höhe und Kubatur der Bebauung für die Ermittlung der Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild bzw. für das Kleinklima zusätzlich bedeutsam sein.“

Ein Vorhaben bewirkt eine deutlich merkbare und als störend empfundene Veränderung der Landschaft,

- wenn landschaftsprägende Teile auf Dauer vernichtet oder umgeformt werden (z.B. Elemente und Strukturen wie Gehölze, Geländeformen),
- wenn der Typ (das Charakteristische) der Landschaft sich verändert oder verloren geht, z. B. aufgrund einer technischen Überprägung typischer natürlich oder kulturlandschaftlich geprägter Landschaft: Abschwächung des Charakteristischen bis hin zur Dominanz technischer Elemente.
- wenn wichtige Sichtbeziehungen unterbrochen oder beeinträchtigt werden (z. B. durch Damm, Lärmschutzwand, Gebäude),
- wenn das Vorhaben aufgrund seiner Größe oder anderer sichtbarer Eigenschaften (Form, Farbe etc.) besonders auffällig wirkt: wenn es sich deutlich von seiner Umgebung abhebt und nicht in seine landschaftliche bzw. siedlungsstrukturelle Umgebung einfügt (insbesondere Baulichkeiten, die als "Fremdkörper" wahrgenommen werden).

Im konkreten Fall sind die visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhe und des Volumens der zulässigen Baukörper vorrangig.

Der Einfluss der zulässigen Bebauung auf das Landschaftsbild lässt sich anhand der „**visuellen Verletzlichkeit**“ der Landschaft bestimmen. Sie zeigt an wie empfindlich eine Landschaft auf eine Störung (z.B. durch ein Bauobjekt) reagiert. So etwa wirkt der Bau eines Schuppens in einer weitläufig offenen Landschaft wesentlich auffälliger als in einer durch Baumgruppen und Gehölzstreifen gegliederten Landschaft, die den genannten Störeinfluss besser "verkräftet". Auch Landschaften mit bewegten Geländeformen sind weniger verletzlich als ebene Landschaften.

Die visuelle Verletzlichkeit bestimmt sich im konkreten Fall nach der Höhe und dem Volumen (Kubatur) des Störobjekts. Sie ist im Hinblick auf die zulässige Höhe der Baukörper relativ hoch, denn diese sind wegen ihrer Höhe weit sichtbar. Das Landschaftsbild wird auch dadurch stark verändert, weil die Gebäude z. T. die Horizontlinie durchstoßen. Diese Wirkung ist i. W. von den Blickpunkten aus Richtung Starzhausen wahrnehmbar. Die Auffälligkeit der Gebäude übersteigt somit erheblich die Auffälligkeit der bereits im Naturraum bestehenden Baukörper, denn diese werden durch hohe Bäume meist relativ gut abgeschirmt.

Das Kriterium der visuellen Verletzlichkeit der Landschaft wird durch die **Abgrenzung des Sichtfeldes** operationalisiert: es ist der Raum, in dem das zu beurteilende Objekt visuell deutlich wahrnehmbar ist und somit das Landschaftsbild erheblich verändert.

ADAM/ NOHL/ VALENTIN [1] differenzieren folgende "Sichtzonen", um die Wahrnehmbarkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild graduell abzustufen:

- Nahzone (bis 200 m): betroffen durch Eingriffsobjekte bis zu 10 m Höhe.
- Mittelzone (200 bis 1.500 m): betroffen durch Eingriffsobjekte mit Höhen zwischen 10 und 30 m.
- Fernzone (1.500 bis 10.000 m): betroffen durch Eingriffsobjekte über 30 m Höhe.

Der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht Baukörper mit maximal zulässigen Wandhöhen von 3,50 bis 27,00 m vor. Dadurch betroffen sind somit die „Nahzone“ und die „Mittelzone“.

Die technische "Verfremdung" des Landschaftsbildes in diesen Sichtfeldern der Gebäude lässt sich nur in eingeschränktem Maße mindern, nämlich durch die Pflanzung hoher und großkroniger Bäume im Nahbereich der Baukörper. Damit wird der störende Einfluss auf das Landschaftsbild bis zu einer Höhe von 10 m, also in der „Nahzone“ bis 200 m kompensiert.

Pflanzungen in relevanten Sichtschneisen in einiger Entfernung von den Baukörpern sind aufgrund nicht verfügbarer Flächen nicht möglich. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper in der „Mittelzone“ sind somit nicht vollständig ausgleichbar. Daher kann deren Kompensation nur durch Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Eine gängige und anerkannte Berechnungsmethodik dieses zusätzlichen Kompensationsbedarfs ist durch den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] nicht vorgegeben. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm wird daher - ganz im Sinne des Leitfadens – „die Höhe und Kubatur der Bebauung für die Ermittlung der Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Landschaftsbild“ zueinander in Beziehung gesetzt:

Es wird ermittelt, welcher Anteil am zulässigen Gesamtvolumen der geplanten Baukörper die kompensierbare Gebäudehöhe von 10 m übertragt:

Baubereich	max. Wandhöhe H1 [m]	Grundfläche A [m²]	Gesamt-Volumen V1 (H1 x A) [m³]	Wandhöhe H2 > 10 m [m]	Volumen V2 > 10 m (H2 x A) [m³]	Anteil V2 an V1 [%]
A	8,50	4.827	41.030	0,00	0	0,00
B	11,50	723	8.315	1,50	1.085	0,66
C	15,00	3.845	57.675	5,00	19.225	11,66
D	15,00	2.699	40.485	5,00	13.495	8,19
D Terrassengeschoss	3,50	2.365	8.278	3,50	8.278	5,02
E	18,50	30	555	8,50	255	0,16
F	22,00	387	8.514	12,00	4.644	2,82
Summe		12.511	164.852		46.982	28,51

Tab.5: Ermittlung des Volumenanteils mit einer Höhe über 10 m am zulässigen Gesamtvolumen der geplanten Gebäude

Der Anteil mit einer Höhe von mehr als 10 m an der zulässigen Gesamtkubatur der geplanten Baukörper beträgt 28,51 %.

Dieser Wert beschreibt den zusätzlich zum flächenbezogenen Kompensationsbedarf erforderlichen Prozentsatz.

Die insgesamt erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt sich somit aus der Summe des flächenbezogenen Kompensationsbedarfs und des ermittelten prozentualen Anteils aufgrund Höhe und Kubatur der geplanten Baukörper:

Flächenbezogener Kompensationsbedarf	37.680,30 m ²
+ 28,51 % aus 37.680,30 m ² aufgrund Höhe und Kubatur der geplanten Baukörper	<u>10.742,65 m²</u>
Summe Kompensationsbedarf	48.422,95 m²

7.5.3 Weiterer Kompensationsbedarf aufgrund anderweitiger Einflussgrößen

Etwasige Auswirkungen auf das **Kleinklima** sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm in dieser Berechnung berücksichtigt (Kaltluftschneisen im Zusammenfluss mit der Frischluftbahn im Wolnzachtal) sind nicht betroffen).

Für das Plangebiet liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes naturschutzfachliche Angaben zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vor (siehe Anlage 3).

Durch das Vorhaben sind sowohl europarechtlich streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL nachweislich oder potenziell betroffen. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder weiteren ausschließlich nach nationalem Recht geschützten Arten bereits vorab ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von 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 Lebensraum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Direkte Individuen- und Lebensraumverluste können durch die abgeleiteten Maßnahmen ebenso wie relevante stärkere Störwirkungen, die sich ggf. erheblich auf die betroffenen Tiere oder den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, auf ein unerhebliches Maß reduziert oder gänzlich ausgeschlossen werden. Für verbleibende Belastungen oder Verluste stehen den (potenziell) betroffenen Arten entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung, so dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potenziell betroffener Arten zu konstatieren sind. Ergänzende 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 Beeinträchtigungen 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 geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

Die amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt zum Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm beinhaltet keine amtlich kartierten Biotope für das Plangebiet (siehe Abb. 11).

Zusätzliche Beeinträchtigungen, die für die Beurteilung der Eingriffsschwere maßgeblich sind bzw. eine weitere Erhöhung des Kompensationsbedarfes auslösen würden, liegen somit nicht vor.

7.6 Schritt 4: Ausgleichsmaßnahmen

Von den innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten, nicht bebauten Flächen können folgende Flächen i. S. des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] nicht als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen und anerkannt werden:

- Die Grünflächen entlang der Staatsstraße St 2049 (Anbauverbotszone) dienen dem Straßenbegleitgrün. Sie können i. S. der Eingriffsregelung nicht dauerhaft für Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert werden, da Anbauverbotszonen straßenrechtlich dem Straßenbaulastträger u. a. für eventuelle Ausbauabsichten oder Straßenbaugestaltung zur Verfügung stehen müssen.
- Grünflächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen, Lagerflächen o. ä. können grundsätzlich nicht als Ausgleichsflächen herangezogen werden, da Ausgleichsflächen ausschließlich naturschutzfachlichen Zwecken dienen müssen.
- Die Flächen für Regenwasserrückhaltung dienen bereits einem anderen Nutzungszweck und können somit nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Darüber hinaus müssen potenzielle Ausgleichsflächen sinnvoll ökologisch aufgewertet werden können, was hier auch nur bedingt gegeben wäre.
- Die Grünflächen entlang den nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches dienen der als Vermeidungsmaßnahme erforderlichen Ein- bzw. Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes.

Innerhalb des Plangebiets werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Baugesetzbuch lässt eine räumliche Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans zu. Das Ausgleichserfordernis wird daher außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem **Grundstück Fl.-Nr. 653/6 der Gemarkung Wolnzach** nachgewiesen.



Abb. 29: Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 59.231 m².

Innerhalb des Grundstücks ist eine Teilfläche von 8.821 m² als Biotop „Brache und Feldgehölz“ kartiert (Biotop-Nr. 7335-0120). Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm kann die Biotopfläche zu 50 % (also mit 4.410,50 m²) als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn sie mit den im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen aufgewertet wird.

Die insgesamt für den Ausgleich anrechenbare Fläche beträgt somit 54.820,50 m².

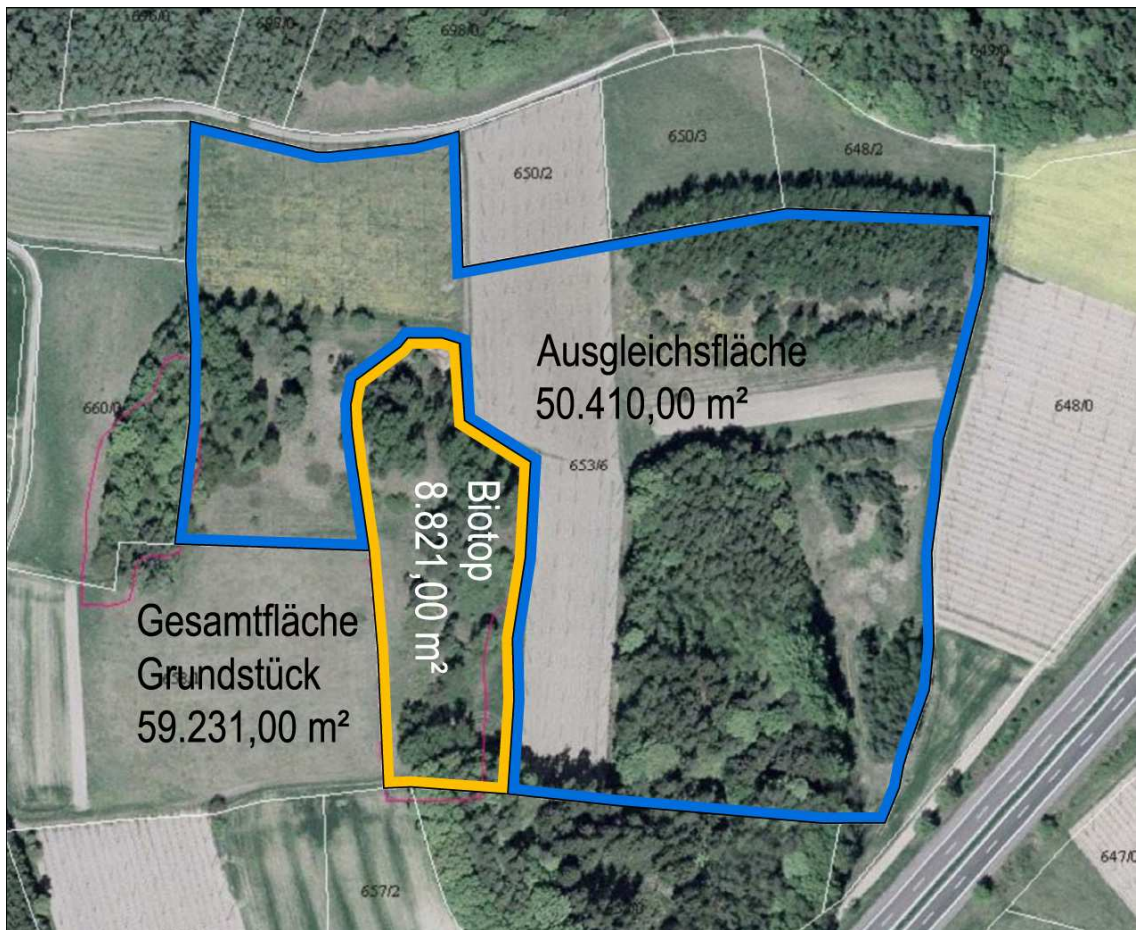


Abb. 30: Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die Flächen sind als Ausgleichsflächen geeignet, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden können und mit geeigneten Maßnahmen ökologisch entwicklungsfähig sind.

Die anzustrebenden Entwicklungsziele und die naturschutzfachlich sinnvollen **Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen** auf dieser Fläche sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm weiter zu konkretisieren und in einem Ausführungs- und Pflegeplan weiter zu entwickeln.

Mit den Maßnahmen sollen die Vielfalt der Lebensräume und deren Wechselwirkungen gestärkt und gesteigert werden. Durch die Maßnahmen werden die Flächen gegenüber ihrem ökologischen Ausgangswert um mindestens eine Stufe aufgewertet.

Die planerische und funktionelle Verknüpfung dieser externen Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erfolgt durch Zuordnung im Eingriffsbebauungsplan (siehe Festsetzungen durch Text).

Das ermittelte Ausgleichserfordernis von 48.422,95 m² ist damit (über)erfüllt.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind zeitnah zum Eingriff umzusetzen.

Sie sind dann hergestellt, wenn nach ihrer Durchführung und endgültigen Sicherung erkennbar ist, dass der angestrebte Erfolg dauerhaft erreicht ist. Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.

7.7 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB auszugestalten.

8. DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt dem Vorhabenträger, der
Kastner AG – das medienhaus, Wolnzach.

Der Markt Wolnzach wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in welchem der Vorhabenträger sich zur Realisierung der Planung in einem noch festzusetzenden Zeitrahmen verpflichtet. Dem Markt Wolnzach entstehen bei der Durchführung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Aufgestellt:

Wolnzach, den 27. Mai 2008
Geändert: 9. Dezember 2008
Geändert: 17. Februar 2009

Planverfasser:

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Gernot Trapp
Stadtplaner + Architekt
Erlenstraße 5
85283 Wolnzach
Fon 08442/3063
Fax 08442/3180
Mail: Gernot.Trapp@t-online.de

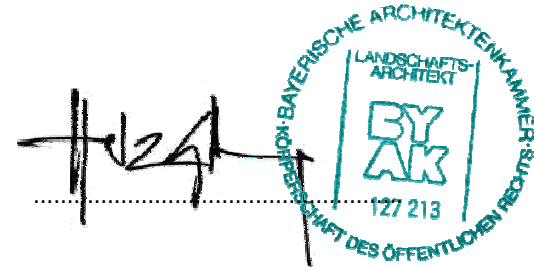
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Univ. Gernot Trapp, Stadtplaner + Architekt



Grünordnungsplan:

KINDHAMMER | LandschaftsArchitekten + Stadtplaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Fon 08441/8979-0
Fax 08441/8979-29
Mail: info@kindhammer.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Univ. Heinz L. Kindhammer,
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner;
Dipl.-Ing. (FH) Architektur Mathias Langenegger



Markt Wolnzach:

Wolnzach, den

.....
Stempel / Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom mit in öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den

.....
Stempel / Bürgermeister

LITERATURVERZEICHNIS, VERWENDETE UNTERLAGEN:

- [1] ADAM, K./ NOHLI, W./ VALENTIN, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Forschungsbericht des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW, Düsseldorf 1987
- [2] BAYERISCHER GEMEINDETAG / BAYERISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto, München 2000
- [3] BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas Bayern, Bodeninformationssystem Bayern – Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, <http://www.bis.bayern.de>
- [4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, München 2001
- [5] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Amtliche Biotopkartierung Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, München 1984/1985
- [6] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003
- [7] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Pfaffenhofen, München, Juni 2003
- [8] BEHRENS, U.: Geotechnische Stellungnahme zum BV Kastner AG, Schlagenhauser Mühle III, Wolnzach-Geroldshausen, 18. Februar 2008
- [9] BEHRENS, U.: BV Kastner AG, Schlagenhauser Mühle III, Ergänzende Tragfähigkeitsprüfung im Bereich zukünftiger Maschinenfundamente, Wolnzach-Geroldshausen, 28. Februar 2008
- [10] BEHRENS, U.: Prüfbericht BV Schlagenhauser Mühle III, Prüfung Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Wolnzach-Geroldshausen, 25. März 2008
- [11] BREITNER, S.: Entwässerungskonzept zur Regenwasser-Grundstücksentwässerung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118, Wolnzach, 18. März 2008, ergänzt am 9. Dezember 2008
- [12] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [13] BUSSE, J. / DIRNBERGER, F. / PRÖBSTL, U. / SCHMID, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, Heidelberg/München/Landsberg/Berlin 2005
- [14] DEUTSCHER WETTERDIENST IN DER US-ZONE (Hrsg.): Klimaatlas Bayern, Bad Kissingen 1952
- [15] FUCHS, G. / TIETZ & PARTNER: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Wolnzach / München, 21. November 2000
- [16] KÖPPEL, J. / FEICKERT, U. / SPANDAU, L. / STRASSER, H.: Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Stuttgart, 1998
- [17] KOTTERMAIR, A.: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Schlagenhauser Mühle III' in Wolnzach, Markt Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, Nr. 3379.1/2008-ML, Regenstauf, 28. November 2008
- [18] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, M 1: 500 000, mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968
- [19] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994