

MARKT WOLNZACH



ANLAGE 2 zur BEGRÜNDUNG

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

U MWELTBERICHT

(gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

Verfahrensstand: Nochmalige öffentliche Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Verfasser: K I N D H A M M E R | 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. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
• Angaben zum Standort	3
• Art des Vorhabens und Festsetzungen	3
• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
• Schutzgut Mensch	7
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
• Schutzgut Boden	8
• Schutzgut Wasser	9
• Schutzgut Klima / Luft	10
• Schutzgut Landschaft	10
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
• Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie	11
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	12
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
• Schutzgut Mensch	12
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
• Schutzgut Boden	15
• Schutzgut Wasser	15
• Schutzgut Klima / Luft	16
• Schutzgut Landschaft	16
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
Unterschriften	25
Literaturverzeichnis, verwendete Unterlagen	26
Anlage:	
Niederschrift des Scoping-Termins vom 18. April 2007	27

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)

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

• 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 Untzentrum eingestuft.

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von 7,0043 ha.

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.

• Art des Vorhabens und Festsetzungen:

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

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

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.

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.

Alle weiteren 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.

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. 49.654 m ² (70,89 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.871 m ² (4,10 %)
Grün- und Freiflächen	ca. 17.518 m ² (25,01 %)
Plangebiet Gesamt	ca. 70.043 m² (100,00 %)
GRZ	0,6
GFZ	1,2

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten (Quelle: Bebauungsplan Entwurf i. d. F. vom 9. Dezember 2008)

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 70.043 m². Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können **bis zu 56.6.608,60 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt** werden (Nettobauland 49.654 m² + Grün- und Freiflächen 17.518 m² = 67.172 m² x GRZ 0,6 = 40.303,20 m² + 50 % zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für Nebenanlagen 20.151,60 m² = 60.454,80 m², höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8: 67.172 m² x GRZ 0,8 = 53.737,60 m² + öffentliche Verkehrsflächen 2.871 m² = 56.608,60 m²).

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

• 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 21. Dezember 2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ [5] 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 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007) 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) [19]. 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 [19])

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Ingolstadt [19] 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 [23] bezeichnet das Wolnzacher Tal als „bedeutendes Seitental der Ilm“ und weist ihm eine „wesentliche Bedeutung als potenzielle Vernetzungslinie“ zu. „Die relief- und strukturreichen 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)

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

Bei den vom durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirkten Baurecht betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Gemäß dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ [5] handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

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 zulässigen 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
Mensch (Immissionen, Erholungseignung)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionen ▪ Überlagerungseffekte ▪ Betroffenheit von Wegen und Zugänglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsplan ▪ Schalltechnische Untersuchung ▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan ▪ Ortsbesichtigung ▪ Fachliteratur
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biotopkartierung ▪ Landschaftsplan ▪ Arten- und Biotopschutzprogramm ▪ Luftbilder ▪ Eigene Erhebungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenaufbau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortkundliche Bodenkarte ▪ Baugrundgutachten
Wasser (Grundwasser, Oberflächenwässer)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasserabstand ▪ Grundwasserhaushalt ▪ Betroffenheit des Oberflächenwassers ▪ Versiegelungsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsplan ▪ Entwässerungskonzept zur Regenwasser-Grundstücksentwässerung ▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan ▪ Standortkundliche Bodenkarte ▪ Baugrundgutachten
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen ▪ Frischluftzufuhr ▪ Kaltluftentstehungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsplan ▪ Grünordnungsplan ▪ Fachliteratur
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünordnungsplan ▪ Ortsbesichtigung ▪ Fachliteratur
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liste der Denkmäler

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 zum einen 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 Schallleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² angenommen werden [17].

Weitere Emissionen treten durch den Kfz-Verkehr auf der im Westen angrenzenden Staatsstraße St 2049 auf. Verkehrszählungen oder Lärmberechnungen liegen nicht vor, ein Vergleich mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 ist daher nicht möglich.

Sonstiger motorisierter Verkehr entsteht nur durch die landwirtschaftliche Nutzung. 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.).

Davon weitgehend unmittelbar betroffen sind die dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 („Schlagenhauser Mühle“, ca. 275 m südlich des Plangebiets), die Dorfgebiete von Gosseltshausen (ca. 300 m südsüdwestlich des Plangebiets) und Starzhausen (Wohnhäuser am Ortseingang ca. 655 m nordwestlich des Plangebiets) und die bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ (ca. 40 m südlich des Plangebiets).

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 eine gewisse 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 im Osten 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) [22] 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 (v. a. in alten Weinbergslagen).

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

Der Regionalplan Ingolstadt [19] 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.

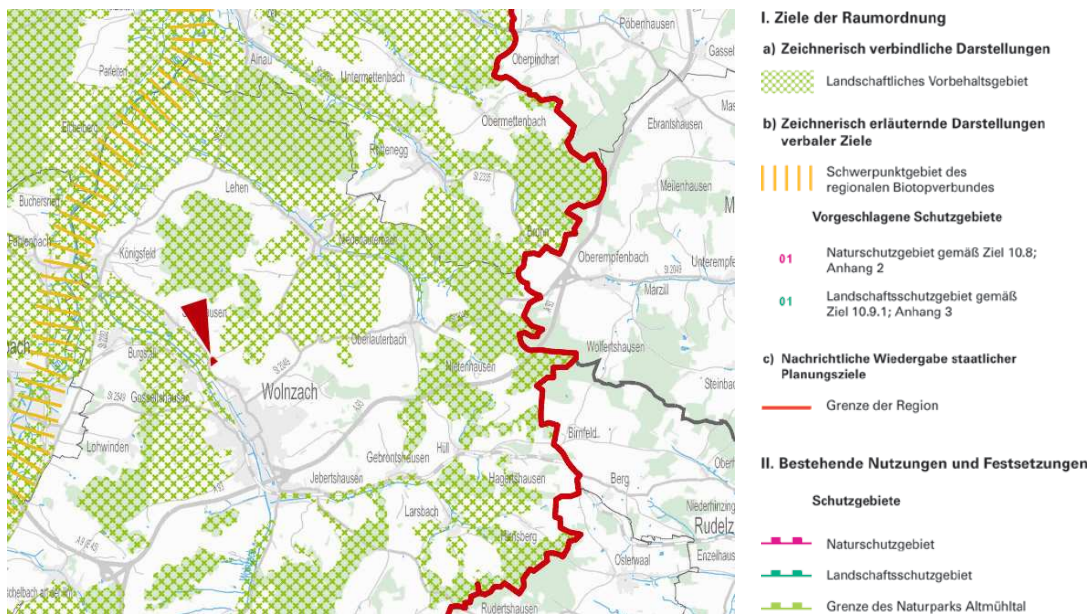


Abb.: 2: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug aus Regionalplan Ingolstadt [19])

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 Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering. Aufgrund seiner Ausprägung handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Naturschutz- und Lebensraumfunktion.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

• Schutzgut Boden

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [2] besteht der Boden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- im südlichen Bereich aus Gley, stellenweise tiefhumos, aus lehmigen Talsedimenten,
- im südwestlichen Bereich aus tiefgründigem, humosem Sandboden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial (Kolluvium aus lehmigen Abschwemmungen),
- im Mittleren Bereich aus tiefgründigem, sandigem Lehmboden im Übergangsbereich von den Löß- und Lößlehmböden zu den Böden aus sandiger Molasse und
- im nordöstlichen Bereich aus mittelgründigem, schluffigem Lehmboden (Braunerde aus lehmiger Deckschicht über lehmigem, sandigem Molassematerial).

Der ökologische Feuchtegrad des Bodens ist frisch mit Trockenphasen. Staunässe ist nicht zu erwarten. Das Filtervermögen ist mittel bis gering, die Durchflussgeschwindigkeit ist mittel bis hoch.

Am 15. Januar 2008 wurden etwa in der Mitte des Plangebiets, ca. 9 und 11 m über dem Niveau des Fuß- und Radweges an der Staatsstraße 2049, drei Kleinbohrungen und eine Rammsondierung zur orientierenden Baugrunderkundung durchgeführt. Der geologische Bericht [8,9] 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.“

Aufgrund der dauerhaften landwirtschaftlichen Vornutzung sind die Böden überformt und stark anthropogen beeinflusst, sie entsprechen 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.

Entlang der Staatsstraße St 2049 führt ein temporär wasserführender Graben, der das abfließende Niederschlagswasser aus den Einzugsbereichen östlich der Staatsstraße aufnimmt. Die abfließenden Wässer sind vermutlich belastet, da ihre meist landwirtschaftlichen Einzugsgebiete austragsreich sind.

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.

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

Bewertung

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt. 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 Ilmtal dar. Die hoch liegenden Grünlandstandorte auf den flachwelligen Talhängen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt in den Geländeeinschlägen 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“. Naturräumlich handelt es sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm [6] 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.

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 426 m ü. NN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 5 %.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner **Lage** weit einsehbar, Sichtbeziehungen und Blickachsen bestehen insbesondere von Westen aus Richtung Gosseltshausen und von Nordwesten aus Richtung Starzhausen. Durch das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle I und II“ und die dort vorhandenen Gehölzpflanzungen besteht keine unmittelbare Einsehbarkeit des Plangebietes von Süden aus Richtung Wolnzach.

Der Regionalplan Ingolstadt [19] setzt das Tal der Wolnzach als „Regionalen Grünzug“ fest (siehe Abb. 1). Er dient vorwiegend der Verbesserung des Klimas und Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge.

Bewertung

Aufgrund der strukturellen Situation (wenig Reliefunterschiede und geringe bis fehlende Kleinstrukturendichte), seiner weithin bestehenden Blickbezüge und hohen Einsehbarkeit sind das Plangebiet und seine Umgebung grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Seine Ortsrandlage gibt dem Plangebiet insgesamt eine hohe 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)**

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 dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 („Schlagenhauser Mühle“, ca. 275 m südlich des Plangebiets), die Dorfgebiete von Gosseltshausen (ca. 300 m südsüdwestlich des Plangebiets) und Starzhausen (Wohnhäuser am Ortseingang ca. 655 m nordwestlich des Plangebiets) und die bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ (ca. 40 m südlich des Plangebiets).

Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die jeweils angrenzenden Straßen und die bestehenden Gewerbegebiete sowie Staub- und Geruchsmissionen aus benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind für diese Wohnstandorte bis heute von prägender Bedeutung.

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 Schalleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² als Vorbelastung angenommen werden [17].

Lärm, Immissionen

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 6 Ab. 5 der Verordnung vom 6. März 2007, wird hingewiesen. Durch die notwendige Ein-ebnung 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 die Gebäude vermutlich unmittelbar nach Plangenehmigung bebaut werden wird.

Anlage- und betriebsbedingt ist v. a. mit einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Staatsstraße St 2049 zu rechnen (Anlieferung, Auslieferung, An- und Abfahrt des Betriebspersonals). Dadurch werden auch die dort befindlichen bzw. dort angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Der Anregung des Immissionsschutzes aus dem Scoping-Termin (siehe Anlage) auf Erstellung eines schalltechnischen Nachweises wurde erfüllt. Die zulässigen Gesamtimmissionswerte zu den schutzbedürftigen Dorfgebieten in Gosseltshausen und Starzhausen sowie zu den bestehenden Gewerbegebieten „Schlagenhauser Mühle I und II“ wurden mittels Berechnung der Immissionskontingente festgelegt. Mit den in der schalltechnischen Untersuchung [17] aufgeführten Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan „ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Somit ist im Sinne der für die künftigen konkreten Bauvorhaben relevanten TA Lärm auch sichergestellt, dass die zukünftigen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm führen werden.“

Von dem Betrieb des Vorhabenträgers werden nach dessen Angaben keine betriebsbedingten Lärmbelastungen (Innengeräusche) ausgehen. Aufgrund des vorgesehenen Schichtbetriebes wird täglich mehrfach mit erhöhtem Kfz-Verkehr durch die An- und Abfahrt des Personals zu rechnen sein (im Endausbau ca. 500 Beschäftigte). Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen für Anlieferung (am Bauteil C) wird vom Vorhabenträger mit ca. 10 LKW/Tag angegeben, für Auslieferung (am Bauteil B) mit ca. 1 LKW/Tag und für Abholung Altpapier (Bauteil A) mit ca. 1 LKW/Woche. Außerdem ist für das geplante Typografie-Museum und den Veranstaltungsbereich mit geringem Busverkehr zu rechnen. Die nächstliegenden Wohngebiete werden hiervon nicht oder temporär nur geringfügig belastet, insbesondere auch bedingt durch die geplante Absenkung des Baugeländes. Die Lieferzonen sollten im Norden der geplanten Betriebsgebäude angeordnet werden, also auf der den nächstliegenden Wohnstandorten abgewandten Seite zur freien Landschaft hin.

Erholung

Die Erholungseignung und –nutzung des Landschaftsraumes wird nicht beeinflusst. Die visuelle Einbuße des Landschaftserlebnisses durch die zulässige Bebauung ist insgesamt zwar erheblich, kann jedoch durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Eingrünung (vorwiegend hoch wachsende und großkronige Laubbäume) weitgehend kompensiert werden.

Bewertung

Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung unmittelbar von Immissionen belastet. Der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Zu- und Abfahrtsstraßen und seinen geringfügigen Auswirkungen auf die tangierten Wohngebiete stehen die Ziele der Regionalplanung auf Stärkung und Ausbau der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes gegenüber.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen 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 Grünland- und 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 Wasserspeicherefähigkeit, Bodenabtrag und Verschlechterung der Bodenstruktur, Schadwirkungen durch Nitrat, Ammoniak, Lachgas (Treibhausgas) und Phosphor aus Wirtschaftsdüngern) werden mit der zukünftig geplanten Nutzung verschwinden.

Zur Minderung des Eingriffs sind im Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes naturschutzfachliche Angaben zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vom 27.05.2008, geändert am 09.12.2008, vor (siehe Anlage 3 zur Begründung). Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

„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.“

Geschützte oder andere wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt oder beeinflusst.

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 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.

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

• Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden erhebliche Bodenbewegungen bewirkt, anstehender Mutter- und Oberboden wird beseitigt. Gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen zusätzliche Bodenverdichtung und -versiegelung im Bereich der Betriebsgebäude 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 etwa 56.600 m² (ca. 81 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) zu. Diese betriebsbedingt unvermeidlichen Versiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken, für befestigte Flächen sind im Bebauungsplan – soweit funktionsabhängig möglich - wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Natürliche Bodenverhältnisse bestehen bei Ausübung des Baurechts baubedingt (Abtrag, Auffüllung) in diesen Teilflächen nicht mehr.

Bewertung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird – besonders durch Bodenbewegungen (Abtrag), Überbauung und Versiegelung - ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen 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 geringe 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 (auch nicht durch geplante die Unterkellerung von ca. 200 m²). 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 nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung erfolgt daher in Regenwasserrückhaltebecken. Grauwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Eventuell die Grundwasserverhältnisse 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 Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen ableiten.

● Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Nach KOLODZIEJCOK/RECKEN (1977) [16] bezeichnet der Begriff Landschaftsbild "die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, wobei eine gewisse Großräumigkeit der Wahrnehmungsweise vorausgesetzt wird".

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 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsbedingt zulässigen Abgrabungen beeinflussen die Geländegroßform des Talraumes nicht.

Struktur bildend für die Landschaft sind im gegenständlichen Fall das wellige Hügelland mit dem weit einsehbarem Talraum der Wolnzach, die kulissenartigen Wälder und die markanten Baumhecken, Gehölzgruppen, Einzelbäume 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 § 19 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 visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Höhe und des Volumens der zulässigen Baukörper vorrangig. Die technische "Verfremdung" des Landschaftsbildes in den 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“ 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 zusätzliche Ersatzmaßnahmen i. S. des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6], Seite 11 („Es 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.“) erfolgen. Dabei sind Höhe und Kubatur der zulässigen Baukörper in Beziehung zu setzen.

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 wesentlich beeinflusst.

Bewertung

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

• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vgl. Kap. 2.1.

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 intensiv als Grünland und Acker bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Flächen bleiben erhalten. 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 Vorhabenträgers einem deutlich ungeeigneteren Standort zuwendet.

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

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 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:

- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung zur freien Landschaft bzw. in Bereichen wichtiger Blickbeziehungen, vorrangig durch die massive Pflanzung hoch wachsender und großkroniger Bäume im Nahbereich der geplanten Baukörper,
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Baugrundstücks durch die Pflanzung eines Laubbau- mes je 400 m² angefangener Grundstücksfläche,
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Beschattung und Begrünung durch Überstellung mit großkronigen Bäumen im Raster,
- weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen),
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen,
- Schaffung von mageren und strukturreichen Offenlandflächen (z. B. Extensivwiese) mit Strauch- pflanzung 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),
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in naturnah gestalte- ten Erdbecken,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinde- rung seiner Bewegung,
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

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

Die dringende Nachfrage und die räumlich stark eingeschränkte Situation des aussiedlungswilligen Betriebes im Ortszentrum zeigen, dass ein erheblicher Bedarf an der Ausweisung der gewerblichen Flächen besteht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach weist südlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes ein bereits bestehendes, voll erschlossenes Gewerbegebiet und nordöstlich des Geltungsbereiches 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung des räumlich stark eingeschränkten Betriebes der Kastner AG – das Medienhaus, Wolnzach, aus dem Ortszentrum.

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.

Von Seiten des Marktes Wolnzach wurde im Vorfeld der Planung für die aktuelle Ansiedlung des Vorhabenträgers ein Standort an der Wendenstraße in Erwägung gezogen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für diese Fläche ein Gewerbegebiet aus. Die städtebaulich und landschaftsplanerisch notwendige Freihaltung einer Zäsur zwischen Wolnzach und Gosseltshausen und Bedenken der Bürger des benachbarten Ortsteiles Gosseltshausen im Hinblick auf eventuelle Auswirkungen auf das dortige, naheliegende Wohngebiet wurden abgewägt und der Standort daher verworfen.

Bereits beim Scopingtermin am 18.4.2007 im Landratsamt Pfaffenhofen bestand hierzu Einvernehmen und darin, dass der Standort im gegenständlichen Bebauungsplan an der Schlaghauser Mühle für den Vorhabenträger wesentlich besser geeignet sei als der ehemals geplante Standort an der Wendenstraße.

Ein weiterer in Frage kommender Alternativstandort im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hochstatt“ am südlichen Ortsrand von Wolnzach steht derzeit nicht zur Verfügung, da von den Grundeigentümern die benötigten Grundstücksflächen nicht bereit gestellt werden. Außerdem bestehen Bedenken durch die Nähe des in kulturhistorischer Hinsicht bedeutsamen „Schlossberg“-Areal.

Weitere Alternativen zum beabsichtigten Standort bieten sich im Gemeindegebiet nicht an.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden nach Maßgabe des Raumbedarfs des Vorhabenträgers verschiedene Anordnungen, Kubaturen, Höhen und Höhenlagen der Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches und deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Einfügung in das vorhandene Gelände (Erdbewegungen, Veränderung der Topografie), die Lärmimmissionen im Hinblick auf die nächstliegenden Wohnstandorte und die Erschließung überprüft.

Im Hinblick darauf minimiert die vorgesehene Planung die unvermeidbaren Eingriffe.

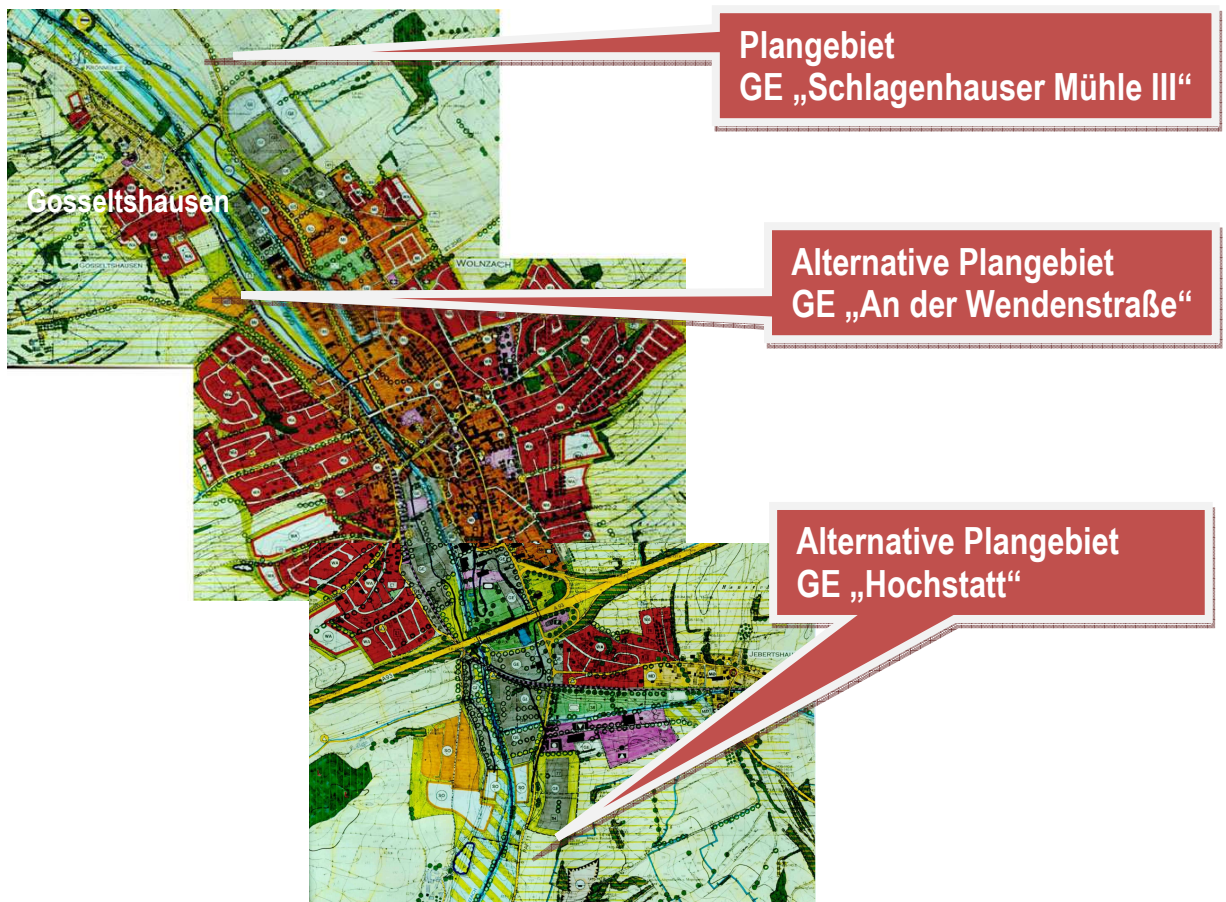


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach (unmaßstäblich)

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (Nummer 3 der Anlage 1)

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

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 6.1). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf den Leitfaden *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* (2003) [5] zurückgegriffen. Eine weitere Konkretisierung – insbesondere im Hinblick auf zusätzlichen Kompensationsbedarf aufgrund Höhe und Kubatur der zulässigen Bebauung – erfolgt in mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch konnte insbesondere eine aktuelle schalltechnische Untersuchung [17] herangezogen werden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienten eigene Erhebungen und es konnte auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zurückgegriffen werden.

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden die standortkundliche Bodenkarte [2], die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung [8,9,10] und das Entwässerungskonzept zur Regenwasser- Grundstücksentwässerung [13] herangezogen.

Weitere Gutachten für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden nicht vergeben.

Geringfügige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes 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. Viele Angaben, z. B. projektbedingte Auswirkungen durch Lärm und Immissionen, beruhen somit auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen bzw. auf der Annahme der Verwirklichung des derzeit ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes und der daraus abzuleitenden Prognosen.

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

Die günstige Wirkprognose im Hinblick auf die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes und seiner großformatigen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild stützt sich im Wesentlichen auf die Wirksamkeit einer umfangreichen Bepflanzung mit Großgrün. Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Baumpflanzungen in ihrer Dichte und Struktur ausreichen, um negative Effekte auf das Landschaftsbild zu unterbinden. Dazu ist 5 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

Die Funktionstüchtigkeit von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

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

Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von ca. 7 ha. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung eines räumlich stark eingeschränkten Betriebes aus dem Ortszentrum.

Beschreibung der Umwelt

Aufgrund der benachbarten Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“, Verkehrslärm von der Staatsstraße 2049 und landwirtschaftlicher Immissionen weist das Plangebiet auf das Schutzgut Mensch eine gewisse Vorbelastung auf. Das Plangebiet trägt zur Erholungseignung des Landschaftsraumes zwar positiv, jedoch nur in bescheidenem Maße bei.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering. Aufgrund seiner Ausprägung handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Naturschutz- und Lebensraumfunktion.

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

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt. 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.

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.

Aufgrund der strukturellen Situation (wenig Reliefunterschiede und geringe bis fehlende Kleinstrukturendichte), seiner weithin bestehenden Blickbezüge und hohen Einsehbarkeit sind das Plangebiet und seine Umgebung grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Seine Ortsrandlage gibt dem Plangebiet insgesamt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung unmittelbar von Immissionen belastet. Der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Zu- und Abfahrtsstraßen und seinen geringfügigen Auswirkungen auf die tangierten Wohngebiete stehen die Ziele der Regionalplanung auf Stärkung und Ausbau der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes gegenüber.

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 kleinräumig 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 nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung erfolgt daher in Regenwasserrückhaltebecken. Unter Berücksichtigung von Sicherungs-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die großflächigen Erdbewegungen zur Terrassierung des Baugeländes beeinflussen das großräumige Landschaftsbild kaum. Vorrangig sind die visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhe und des Volumens der zulässigen Baukörper. Diese können durch die Pflanzung hoch wachsender, großkroniger Bäume im Nahbereich ausgeglichen werden. Die darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 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:

- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung zur freien Landschaft bzw. in Bereichen wichtiger Blickbeziehungen, vorrangig durch die massive Pflanzung hoch wachsender und großkroniger Bäume im Nahbereich der geplanten Baukörper,
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Baugrundstücks durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 400 m² angefangener Grundstücksfläche,
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Beschattung und Begrünung durch Überstellung mit großkronigen Bäumen im Raster,
- weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen),
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen,
- 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),
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Erdbecken,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung,
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

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	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	erheblich	erheblich	gering
Oberflächengewässer	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	keine	keine	keine
Landschaftsbild	gering	erheblich	keine
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

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 Vorhabenbezogenen 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 27. Mai 2008
Geändert: 9. Dezember 2008
Geändert: 17. Februar 2009

Planverfasser:

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

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

vom mit in öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den

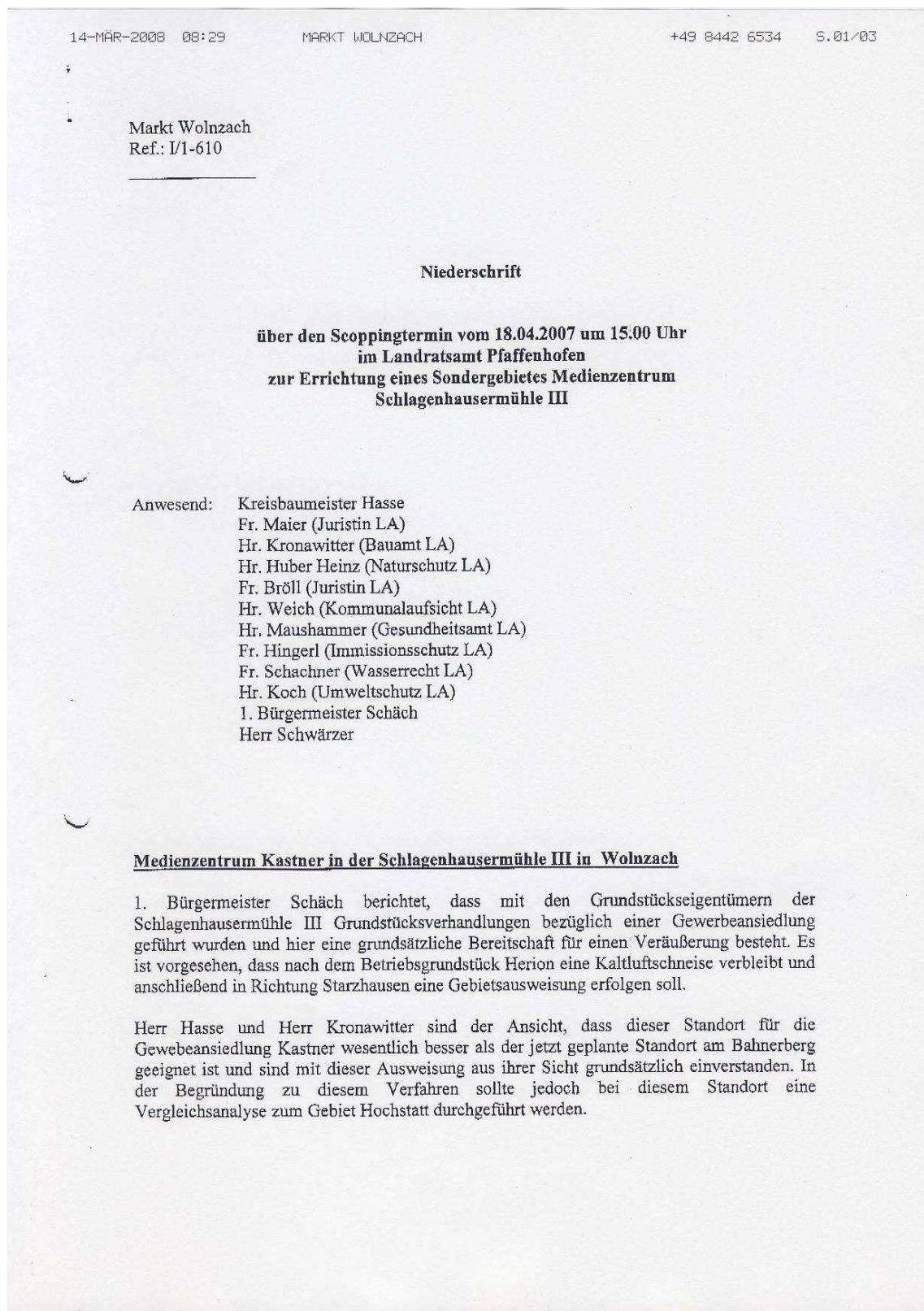
.....
Stempel / Bürgermeister

LITERATURVERZEICHNIS, VERWENDETE UNTERLAGEN:

- [1] BAYERISCHER GEMEINDETAG / BAYERISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto, München 2000
- [2] BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas Bayern, Bodeninformationssystem Bayern – Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, <http://www.bis.bayern.de>
- [3] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, München 2001
- [4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Amtliche Biotopkartierung Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, München 1984/1985
- [5] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003
- [6] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Pfaffenhofen, München, Juni 2003
- [7] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, München 2006
- [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] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [12] BUSSE, J. / DIRNBERGER, F. / PRÖBSTL, U. / SCHMID, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, Heidelberg/München/Landsberg/Berlin 2005
- [13] BREITNER, S.: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet Schlagenhauser Mühle III“, Wolnzach, 18. März 2008, ergänzt am 9. Dezember 2008
- [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] KOLODZIEJOK, H. G. / RECKEN, J.: Naturschutz, Landschaftspflege und Regelungen des Jagd- und Forstrechts (Kommentar - Loseblattsammlung), Berlin 1977
- [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] 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
- [19] PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan Ingolstadt, Ingolstadt 2008, <http://www.pv-region-ingolstadt.de>
- [20] 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
- [21] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, M 1 : 500 000, mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968
- [22] 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
- [23] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994

Anlage

Niederschrift über den Scoping-Termin am 18. April 2007:



14-MAR-2008 08:30

MARKT WOLNZACH

+49 8442 6534

S.02/03

- 2 -

Frau Hingerl erklärt, dass im Aufstellungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich ist, wobei insbesondere darauf zu achten ist, dass die Richtwerte zu den Dorfgebieten in Gosseltshausen und Starzhausen, sowie zum Gewerbegebiet Schlagenhausemühle I und II eingehalten werden. Außerdem ist die Kaltluftschneise unbedingt zu berücksichtigen.

Herr Huber erklärt, dass im Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist.

Wolnzach, 19.04.2007



Schwarz
VerwAmtsrat

MARKT WOLNZACH



ANLAGE 2 zur BEGRÜNDUNG

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

U MWELTBERICHT

(gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

Verfahrensstand: Nochmalige öffentliche Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Verfasser: K I N D H A M M E R | 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. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
• Angaben zum Standort	3
• Art des Vorhabens und Festsetzungen	3
• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
• Schutzgut Mensch	7
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
• Schutzgut Boden	8
• Schutzgut Wasser	9
• Schutzgut Klima / Luft	10
• Schutzgut Landschaft	10
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
• Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie	11
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	12
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
• Schutzgut Mensch	12
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
• Schutzgut Boden	15
• Schutzgut Wasser	15
• Schutzgut Klima / Luft	16
• Schutzgut Landschaft	16
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
Unterschriften	25
Literaturverzeichnis, verwendete Unterlagen	26
Anlage:	
Niederschrift des Scoping-Termins vom 18. April 2007	27

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)

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

• 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 Untermittelpunkt eingestuft.

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von 7,0043 ha.

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.

• Art des Vorhabens und Festsetzungen:

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

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

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.

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.

Alle weiteren 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.

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. 49.654 m ² (70,89 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.871 m ² (4,10 %)
Grün- und Freiflächen	ca. 17.518 m ² (25,01 %)
Plangebiet Gesamt	ca. 70.043 m² (100,00 %)
GRZ	0,6
GFZ	1,2

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten (Quelle: Bebauungsplan Entwurf i. d. F. vom 9. Dezember 2008)

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 70.043 m². Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können **bis zu 56.6.608,60 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt** werden (Nettobauland 49.654 m² + Grün- und Freiflächen 17.518 m² = 67.172 m² x GRZ 0,6 = 40.303,20 m² + 50 % zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für Nebenanlagen 20.151,60 m² = 60.454,80 m², höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8: 67.172 m² x GRZ 0,8 = 53.737,60 m² + öffentliche Verkehrsflächen 2.871 m² = 56.608,60 m²).

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

• 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 21. Dezember 2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ [5] 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 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007) 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) [19]. 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 [19])

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Ingolstadt [19] 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 [23] bezeichnet das Wolnzacher Tal als „bedeutendes Seitental der Ilm“ und weist ihm eine „wesentliche Bedeutung als potenzielle Vernetzungslinie“ zu. „Die relief- und strukturreichen 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)

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

Bei den vom durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirkten Baurecht betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Gemäß dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ [5] handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

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

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 zum einen 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 Schallleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² angenommen werden [17].

Weitere Emissionen treten durch den Kfz-Verkehr auf der im Westen angrenzenden Staatsstraße St 2049 auf. Verkehrszählungen oder Lärmberechnungen liegen nicht vor, ein Vergleich mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 ist daher nicht möglich.

Sonstiger motorisierter Verkehr entsteht nur durch die landwirtschaftliche Nutzung. 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.).

Davon weitgehend unmittelbar betroffen sind die dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 („Schlagenhauser Mühle“, ca. 275 m südlich des Plangebiets), die Dorfgebiete von Gosseltshausen (ca. 300 m südsüdwestlich des Plangebiets) und Starzhausen (Wohnhäuser am Ortseingang ca. 655 m nordwestlich des Plangebiets) und die bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ (ca. 40 m südlich des Plangebiets).

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 eine gewisse 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 im Osten 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) [22] 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 (v. a. in alten Weinbergslagen).

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

Der Regionalplan Ingolstadt [19] 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.

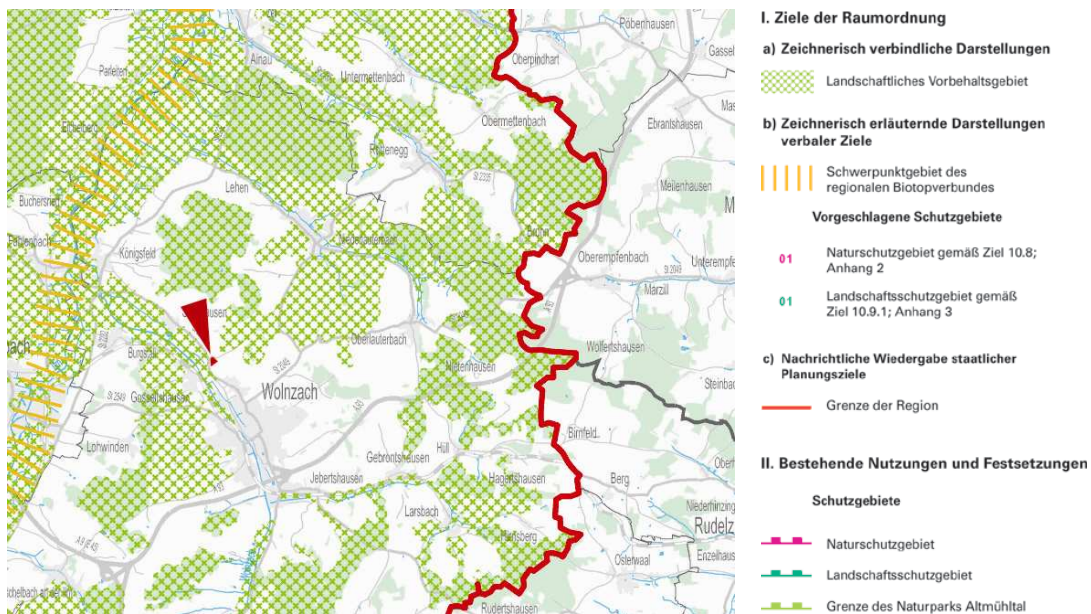


Abb.: 2: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug aus Regionalplan Ingolstadt [19])

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 Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering. Aufgrund seiner Ausprägung handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Naturschutz- und Lebensraumfunktion.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

• Schutzgut Boden

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [2] besteht der Boden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- im südlichen Bereich aus Gley, stellenweise tiefhumos, aus lehmigen Talsedimenten,
- im südwestlichen Bereich aus tiefgründigem, humosem Sandboden aus abgetragenem, zusammengeschwemmtem Bodenmaterial (Kolluvium aus lehmigen Abschwemmungen),
- im Mittleren Bereich aus tiefgründigem, sandigem Lehmboden im Übergangsbereich von den Löß- und Lößlehmböden zu den Böden aus sandiger Molasse und
- im nordöstlichen Bereich aus mittelgründigem, schluffigem Lehmboden (Braunerde aus lehmiger Deckschicht über lehmigem, sandigem Molassematerial).

Der ökologische Feuchtegrad des Bodens ist frisch mit Trockenphasen. Staunässe ist nicht zu erwarten. Das Filtervermögen ist mittel bis gering, die Durchflussgeschwindigkeit ist mittel bis hoch.

Am 15. Januar 2008 wurden etwa in der Mitte des Plangebiets, ca. 9 und 11 m über dem Niveau des Fuß- und Radweges an der Staatsstraße 2049, drei Kleinbohrungen und eine Rammsondierung zur orientierenden Baugrunderkundung durchgeführt. Der geologische Bericht [8,9] 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.“

Aufgrund der dauerhaften landwirtschaftlichen Vornutzung sind die Böden überformt und stark anthropogen beeinflusst, sie entsprechen 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.

Entlang der Staatsstraße St 2049 führt ein temporär wasserführender Graben, der das abfließende Niederschlagswasser aus den Einzugsbereichen östlich der Staatsstraße aufnimmt. Die abfließenden Wässer sind vermutlich belastet, da ihre meist landwirtschaftlichen Einzugsgebiete austragsreich sind.

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.

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

Bewertung

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt. 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 Ilmtal dar. Die hoch liegenden Grünlandstandorte auf den flachwelligen Talhängen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt in den Geländeeinschlägen 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“. Naturräumlich handelt es sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm [6] 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.

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 426 m ü. NN. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 5 %.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner **Lage** weit einsehbar, Sichtbeziehungen und Blickachsen bestehen insbesondere von Westen aus Richtung Gosseltshausen und von Nordwesten aus Richtung Starzhausen. Durch das bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle I und II“ und die dort vorhandenen Gehölzpflanzungen besteht keine unmittelbare Einsehbarkeit des Plangebietes von Süden aus Richtung Wolnzach.

Der Regionalplan Ingolstadt [19] setzt das Tal der Wolnzach als „Regionalen Grünzug“ fest (siehe Abb. 1). Er dient vorwiegend der Verbesserung des Klimas und Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge.

Bewertung

Aufgrund der strukturellen Situation (wenig Reliefunterschiede und geringe bis fehlende Kleinstrukturendichte), seiner weithin bestehenden Blickbezüge und hohen Einsehbarkeit sind das Plangebiet und seine Umgebung grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Seine Ortsrandlage gibt dem Plangebiet insgesamt eine hohe 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)**

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 dem geplanten Gewerbegebiet nächstliegenden Wohnstandorte westlich der Staatsstraße St 2049 („Schlagenhauser Mühle“, ca. 275 m südlich des Plangebiets), die Dorfgebiete von Gosseltshausen (ca. 300 m südsüdwestlich des Plangebiets) und Starzhausen (Wohnhäuser am Ortseingang ca. 655 m nordwestlich des Plangebiets) und die bestehenden Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ (ca. 40 m südlich des Plangebiets).

Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die jeweils angrenzenden Straßen und die bestehenden Gewerbegebiete sowie Staub- und Geruchsmissionen aus benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind für diese Wohnstandorte bis heute von prägender Bedeutung.

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 Schalleistungspegeln von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² als Vorbelastung angenommen werden [17].

Lärm, Immissionen

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 6 Ab. 5 der Verordnung vom 6. März 2007, wird hingewiesen. Durch die notwendige Ein-ebnung 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 die Gebäude vermutlich unmittelbar nach Plangenehmigung bebaut werden wird.

Anlage- und betriebsbedingt ist v. a. mit einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Staatsstraße St 2049 zu rechnen (Anlieferung, Auslieferung, An- und Abfahrt des Betriebspersonals). Dadurch werden auch die dort befindlichen bzw. dort angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Der Anregung des Immissionsschutzes aus dem Scoping-Termin (siehe Anlage) auf Erstellung eines schalltechnischen Nachweises wurde erfüllt. Die zulässigen Gesamtimmissionswerte zu den schutzbedürftigen Dorfgebieten in Gosseltshausen und Starzhausen sowie zu den bestehenden Gewerbegebieten „Schlagenhauser Mühle I und II“ wurden mittels Berechnung der Immissionskontingente festgelegt. Mit den in der schalltechnischen Untersuchung [17] aufgeführten Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan „ist gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schutzzieles führen. Somit ist im Sinne der für die künftigen konkreten Bauvorhaben relevanten TA Lärm auch sichergestellt, dass die zukünftigen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm führen werden.“

Von dem Betrieb des Vorhabenträgers werden nach dessen Angaben keine betriebsbedingten Lärmbelastungen (Innengeräusche) ausgehen. Aufgrund des vorgesehenen Schichtbetriebes wird täglich mehrfach mit erhöhtem Kfz-Verkehr durch die An- und Abfahrt des Personals zu rechnen sein (im Endausbau ca. 500 Beschäftigte). Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen für Anlieferung (am Bauteil C) wird vom Vorhabenträger mit ca. 10 LKW/Tag angegeben, für Auslieferung (am Bauteil B) mit ca. 1 LKW/Tag und für Abholung Altpapier (Bauteil A) mit ca. 1 LKW/Woche. Außerdem ist für das geplante Typografie-Museum und den Veranstaltungsbereich mit geringem Busverkehr zu rechnen. Die nächstliegenden Wohngebiete werden hiervon nicht oder temporär nur geringfügig belastet, insbesondere auch bedingt durch die geplante Absenkung des Baugeländes. Die Lieferzonen sollten im Norden der geplanten Betriebsgebäude angeordnet werden, also auf der den nächstliegenden Wohnstandorten abgewandten Seite zur freien Landschaft hin.

Erholung

Die Erholungseignung und –nutzung des Landschaftsraumes wird nicht beeinflusst. Die visuelle Einbuße des Landschaftserlebnisses durch die zulässige Bebauung ist insgesamt zwar erheblich, kann jedoch durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Eingrünung (vorwiegend hoch wachsende und großkronige Laubbäume) weitgehend kompensiert werden.

Bewertung

Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung unmittelbar von Immissionen belastet. Der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Zu- und Abfahrtsstraßen und seinen geringfügigen Auswirkungen auf die tangierten Wohngebiete stehen die Ziele der Regionalplanung auf Stärkung und Ausbau der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes gegenüber.

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

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen 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 Grünland- und 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 Wasserspeicherefähigkeit, Bodenabtrag und Verschlechterung der Bodenstruktur, Schadwirkungen durch Nitrat, Ammoniak, Lachgas (Treibhausgas) und Phosphor aus Wirtschaftsdüngern) werden mit der zukünftig geplanten Nutzung verschwinden.

Zur Minderung des Eingriffs sind im Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes naturschutzfachliche Angaben zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** vom 27.05.2008, geändert am 09.12.2008, vor (siehe Anlage 3 zur Begründung). Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

„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.“

Geschützte oder andere wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt oder beeinflusst.

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 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.

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

• Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden erhebliche Bodenbewegungen bewirkt, anstehender Mutter- und Oberboden wird beseitigt. Gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen zusätzliche Bodenverdichtung und -versiegelung im Bereich der Betriebsgebäude 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 etwa 56.600 m² (ca. 81 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches) zu. Diese betriebsbedingt unvermeidlichen Versiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken, für befestigte Flächen sind im Bebauungsplan – soweit funktionsabhängig möglich - wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Natürliche Bodenverhältnisse bestehen bei Ausübung des Baurechts baubedingt (Abtrag, Auffüllung) in diesen Teilflächen nicht mehr.

Bewertung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird – besonders durch Bodenbewegungen (Abtrag), Überbauung und Versiegelung - ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen 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 geringe 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 (auch nicht durch geplante die Unterkellerung von ca. 200 m²). 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 nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung erfolgt daher in Regenwasserrückhaltebecken. Grauwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Eventuell die Grundwasserverhältnisse 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 Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen ableiten.

• Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Nach KOLODZIEJCOK/RECKEN (1977) [16] bezeichnet der Begriff Landschaftsbild "die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, wobei eine gewisse Großräumigkeit der Wahrnehmungsweise vorausgesetzt wird".

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 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes funktionsbedingt zulässigen Abgrabungen beeinflussen die Geländegroßform des Talraumes nicht.

Struktur bildend für die Landschaft sind im gegenständlichen Fall das wellige Hügelland mit dem weit einsehbarem Talraum der Wolnzach, die kulissenartigen Wälder und die markanten Baumhecken, Gehölzgruppen, Einzelbäume 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 § 19 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 visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Höhe und des Volumens der zulässigen Baukörper vorrangig. Die technische "Verfremdung" des Landschaftsbildes in den 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“ 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 zusätzliche Ersatzmaßnahmen i. S. des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6], Seite 11 („Es 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.“) erfolgen. Dabei sind Höhe und Kubatur der zulässigen Baukörper in Beziehung zu setzen.

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 wesentlich beeinflusst.

Bewertung

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

• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vgl. Kap. 2.1.

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 intensiv als Grünland und Acker bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Flächen bleiben erhalten. 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 Vorhabenträgers einem deutlich ungeeigneteren Standort zuwendet.

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

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 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:

- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung zur freien Landschaft bzw. in Bereichen wichtiger Blickbeziehungen, vorrangig durch die massive Pflanzung hoch wachsender und großkroniger Bäume im Nahbereich der geplanten Baukörper,
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Baugrundstücks durch die Pflanzung eines Laubbau- mes je 400 m² angefangener Grundstücksfläche,
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Beschattung und Begrünung durch Überstellung mit großkronigen Bäumen im Raster,
- weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen),
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen,
- Schaffung von mageren und strukturreichen Offenlandflächen (z. B. Extensivwiese) mit Strauch- pflanzung 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),
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in naturnah gestalte- ten Erdbecken,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinde- rung seiner Bewegung,
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

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

Die dringende Nachfrage und die räumlich stark eingeschränkte Situation des aussiedlungswilligen Betriebes im Ortszentrum zeigen, dass ein erheblicher Bedarf an der Ausweisung der gewerblichen Flächen besteht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach weist südlich des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes ein bereits bestehendes, voll erschlossenes Gewerbegebiet und nordöstlich des Geltungsbereiches 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung des räumlich stark eingeschränkten Betriebes der Kastner AG – das Medienhaus, Wolnzach, aus dem Ortszentrum.

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.

Von Seiten des Marktes Wolnzach wurde im Vorfeld der Planung für die aktuelle Ansiedlung des Vorhabenträgers ein Standort an der Wendenstraße in Erwägung gezogen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für diese Fläche ein Gewerbegebiet aus. Die städtebaulich und landschaftsplanerisch notwendige Freihaltung einer Zäsur zwischen Wolnzach und Gosseltshausen und Bedenken der Bürger des benachbarten Ortsteiles Gosseltshausen im Hinblick auf eventuelle Auswirkungen auf das dortige, naheliegende Wohngebiet wurden abgewägt und der Standort daher verworfen.

Bereits beim Scopingtermin am 18.4.2007 im Landratsamt Pfaffenhofen bestand hierzu Einvernehmen und darin, dass der Standort im gegenständlichen Bebauungsplan an der Schlaghauser Mühle für den Vorhabenträger wesentlich besser geeignet sei als der ehemals geplante Standort an der Wendenstraße.

Ein weiterer in Frage kommender Alternativstandort im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hochstatt“ am südlichen Ortsrand von Wolnzach steht derzeit nicht zur Verfügung, da von den Grundeigentümern die benötigten Grundstücksflächen nicht bereit gestellt werden. Außerdem bestehen Bedenken durch die Nähe des in kulturhistorischer Hinsicht bedeutsamen „Schlossberg“-Areal.

Weitere Alternativen zum beabsichtigten Standort bieten sich im Gemeindegebiet nicht an.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden nach Maßgabe des Raumbedarfs des Vorhabenträgers verschiedene Anordnungen, Kubaturen, Höhen und Höhenlagen der Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches und deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Einfügung in das vorhandene Gelände (Erdbewegungen, Veränderung der Topografie), die Lärmimmissionen im Hinblick auf die nächstliegenden Wohnstandorte und die Erschließung überprüft.

Im Hinblick darauf minimiert die vorgesehene Planung die unvermeidbaren Eingriffe.

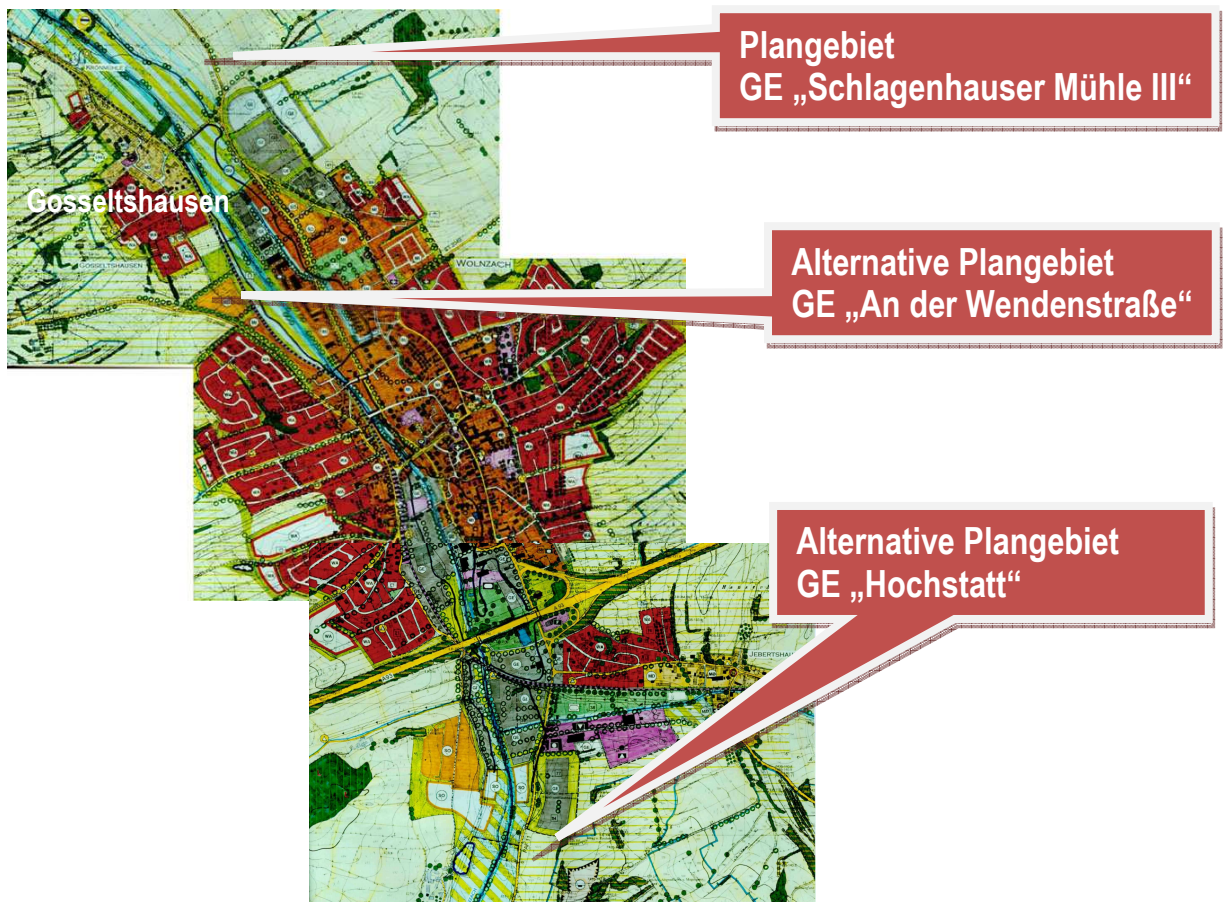


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach (unmaßstäblich)

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (Nummer 3 der Anlage 1)

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

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 6.1). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf den Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ (2003) [5] zurückgegriffen. Eine weitere Konkretisierung – insbesondere im Hinblick auf zusätzlichen Kompensationsbedarf aufgrund Höhe und Kubatur der zulässigen Bebauung – erfolgt in mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch konnte insbesondere eine aktuelle schalltechnische Untersuchung [17] herangezogen werden.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienten eigene Erhebungen und es konnte auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zurückgegriffen werden.

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden die standortkundliche Bodenkarte [2], die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung [8,9,10] und das Entwässerungskonzept zur Regenwasser- Grundstücksentwässerung [13] herangezogen.

Weitere Gutachten für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden nicht vergeben.

Geringfügige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes 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. Viele Angaben, z. B. projektbedingte Auswirkungen durch Lärm und Immissionen, beruhen somit auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen bzw. auf der Annahme der Verwirklichung des derzeit ansiedlungswilligen Gewerbebetriebes und der daraus abzuleitenden Prognosen.

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

Die günstige Wirkprognose im Hinblick auf die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes und seiner großformatigen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild stützt sich im Wesentlichen auf die Wirksamkeit einer umfangreichen Bepflanzung mit Großgrün. Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Baumpflanzungen in ihrer Dichte und Struktur ausreichen, um negative Effekte auf das Landschaftsbild zu unterbinden. Dazu ist 5 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

Die Funktionstüchtigkeit von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen.

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

Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m nördlich des Ortskerns von Wolnzach. Es hat eine Größe von ca. 7 ha. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gleichzeitig mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entwickelt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen zur Aussiedlung eines räumlich stark eingeschränkten Betriebes aus dem Ortszentrum.

Beschreibung der Umwelt

Aufgrund der benachbarten Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“, Verkehrslärm von der Staatsstraße 2049 und landwirtschaftlicher Immissionen weist das Plangebiet auf das Schutzgut Mensch eine gewisse Vorbelastung auf. Das Plangebiet trägt zur Erholungseignung des Landschaftsraumes zwar positiv, jedoch nur in bescheidenem Maße bei.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering. Aufgrund seiner Ausprägung handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Naturschutz- und Lebensraumfunktion.

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

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt. 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.

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.

Aufgrund der strukturellen Situation (wenig Reliefunterschiede und geringe bis fehlende Kleinstrukturendichte), seiner weithin bestehenden Blickbezüge und hohen Einsehbarkeit sind das Plangebiet und seine Umgebung grundsätzlich von Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Seine Ortsrandlage gibt dem Plangebiet insgesamt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Durch die zulässige Neunutzung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Gewerbegebiet und die durch den Bebauungsplan bewirkte Bebauung wird keine Wohnbebauung unmittelbar von Immissionen belastet. Der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Zu- und Abfahrtsstraßen und seinen geringfügigen Auswirkungen auf die tangierten Wohngebiete stehen die Ziele der Regionalplanung auf Stärkung und Ausbau der Wirtschaftskraft des ländlichen Raumes gegenüber.

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 kleinräumig 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 nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung erfolgt daher in Regenwasserrückhaltebecken. Unter Berücksichtigung von Sicherheits-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die großflächigen Erdbewegungen zur Terrassierung des Baugeländes beeinflussen das großräumige Landschaftsbild kaum. Vorrangig sind die visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhe und des Volumens der zulässigen Baukörper. Diese können durch die Pflanzung hoch wachsender, großkroniger Bäume im Nahbereich ausgeglichen werden. Die darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Schaffung zusätzlicher Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 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:

- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung zur freien Landschaft bzw. in Bereichen wichtiger Blickbeziehungen, vorrangig durch die massive Pflanzung hoch wachsender und großkroniger Bäume im Nahbereich der geplanten Baukörper,
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung des Baugrundstücks durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 400 m² angefangener Grundstücksfläche,
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Beschattung und Begrünung durch Überstellung mit großkronigen Bäumen im Raster,
- weitgehende Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün (Baumreihen),
- naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen,
- 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),
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Erdbecken,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung,
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

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	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Boden	erheblich	erheblich	gering
Oberflächengewässer	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	keine	keine	keine
Landschaftsbild	gering	erheblich	keine
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

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 Vorhabenbezogenen 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 27. Mai 2008
Geändert: 9. Dezember 2008
Geändert: 17. Februar 2009

Planverfasser:

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

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

vom mit in öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den

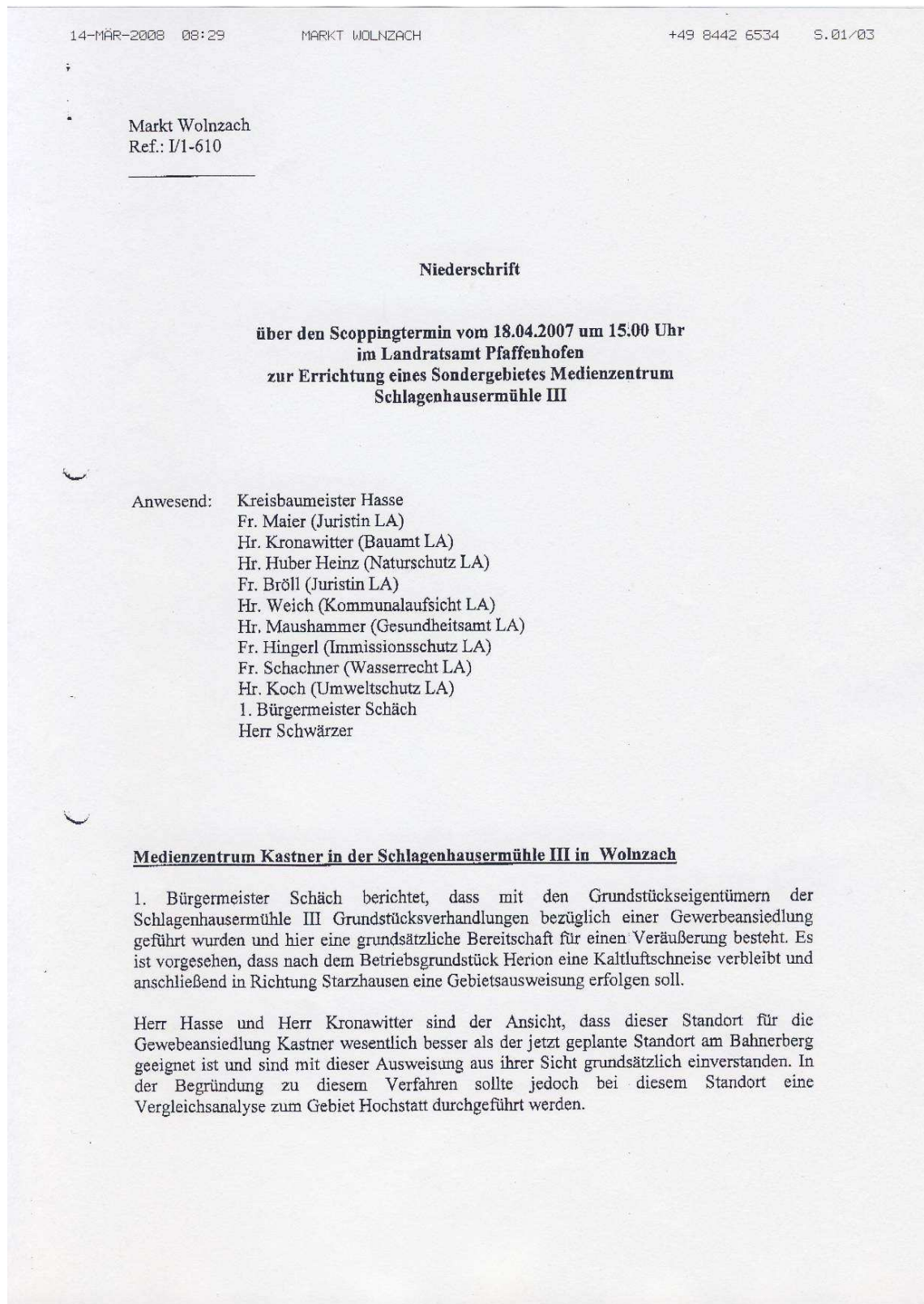
.....
Stempel / Bürgermeister

LITERATURVERZEICHNIS, VERWENDETE UNTERLAGEN:

- [1] BAYERISCHER GEMEINDETAG / BAYERISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto, München 2000
- [2] BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas Bayern, Bodeninformationssystem Bayern – Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, <http://www.bis.bayern.de>
- [3] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, München 2001
- [4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Amtliche Biotopkartierung Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, München 1984/1985
- [5] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003
- [6] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Pfaffenhofen, München, Juni 2003
- [7] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, München 2006
- [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] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [12] BUSSE, J. / DIRNBERGER, F. / PRÖBSTL, U. / SCHMID, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, Heidelberg/München/Landsberg/Berlin 2005
- [13] BREITNER, S.: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet Schlagenhauser Mühle III“, Wolnzach, 18. März 2008, ergänzt am 9. Dezember 2008
- [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] KOLODZIEJOK, H. G. / RECKEN, J.: Naturschutz, Landschaftspflege und Regelungen des Jagd- und Forstrechts (Kommentar - Loseblattsammlung), Berlin 1977
- [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] 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
- [19] PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan Ingolstadt, Ingolstadt 2008, <http://www.pv-region-ingolstadt.de>
- [20] 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
- [21] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, M 1 : 500 000, mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968
- [22] 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
- [23] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994

Anlage

Niederschrift über den Scoping-Termin am 18. April 2007:



14-MAR-2008 08:30

MARKT WOLNZACH

+49 8442 6534

S.02/03

- 2 -

Frau Hingerl erklärt, dass im Aufstellungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich ist, wobei insbesondere darauf zu achten ist, dass die Richtwerte zu den Dorfgebieten in Gosseltshausen und Starzhausen, sowie zum Gewerbegebiet Schlagenhausemühle I und II eingehalten werden. Außerdem ist die Kaltluftschneise unbedingt zu berücksichtigen.

Herr Huber erklärt, dass im Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist.

Wolnzach, 19.04.2007



Schwarzer
VerwAmtsrat