

# MARKT WOLNZACH



## ANLAGE 1 zum ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### U MWELTBERICHT

(gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB)

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 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](mailto:info@kindhammer.de)

Gefertigt am 27. Mai 2008  
Geändert am 9. Dezember 2008

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung	3
• Angaben zum Standort	3
• Art des Vorhabens und Festsetzungen	4
• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	5
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	5
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>6</b>
• Schutzgut Mensch	6
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
• Schutzgut Boden	7
• Schutzgut Wasser	8
• Schutzgut Klima / Luft	8
• Schutzgut Landschaft	9
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	9
• Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie	9
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>10</b>
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich	10
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>11</b>
<b>6. Zusätzliche Angaben</b>	<b>11</b>
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	11
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	11
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
<b>Unterschriften</b>	<b>13</b>
<b>Anhang:</b>	
Literaturverzeichnis	14

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn eine solche Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren bereits durchgeführt wurde (**Prinzip der Abschichtung**). Nach der Gesetzesbegründung ist es auch zulässig, dass die Abschichtungswirkung für höherrangige Planungen vorgesehen wird.

*Im gegenständlichen Fall wird im Parallelverfahren der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Schlagenhauser Mühle II“ des Marktes Wolnzach aufgestellt. Der hierzu ausgefertigte Umweltbericht weist naturgemäß höhere Genauigkeit und Aussageschärfe auf, als dies auf der Ebene der Flächennutzungsplanung möglich ist. Soweit keine zusätzlichen oder anderen relevanten Daten und Erkenntnisse vorliegen, wird im Folgenden diese vorgängige Planung berücksichtigt und auf diese verwiesen.*

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 der Planänderung (Nummer 1 Buchstabe a der Anlage 1)

Der Markt Wolnzach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, der vom Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit Bescheid von 3. April 2001 genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wurde geändert durch die

- 1. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 25. November 2003,
- 2. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 13.06.2006,
- 3. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 02.10.2007,
- 4. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm vom 21.09.2007.

Die 5. Änderung sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit im Verfahren.

Am 02.08.2007 hat der Marktgemeinderat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### • Angaben zum Standort:

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

### • Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Bereits im Flächennutzungsplan vom 3.4.2001 ist dargelegt, dass die Ausweisung von Gewerbeflächen in optimaler Lage zur Sicherung des Arbeitsplatzangebots und zur Stärkung der Wirtschaft als übergeordnetes Ziel für die Marktgemeinde angestrebt wird.

Bedingt durch die topographische Situation können Gewerbeansiedlungen vor allem innerhalb bzw. am Rand des Wolnzachtales stattfinden. Als eine mögliche Erweiterungsfläche wird das Areal am nördlichen Ortsrand an der Staatsstraße 2049 genannt, das mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes überplant werden soll.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Flächen am nördlichen Ortsrand von Wolnzach, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“, die bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt waren.

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 Ausweisung des Baugebiets ist deshalb dringend notwendig.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Das Gewerbegebiet bildet eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Wolnzach.

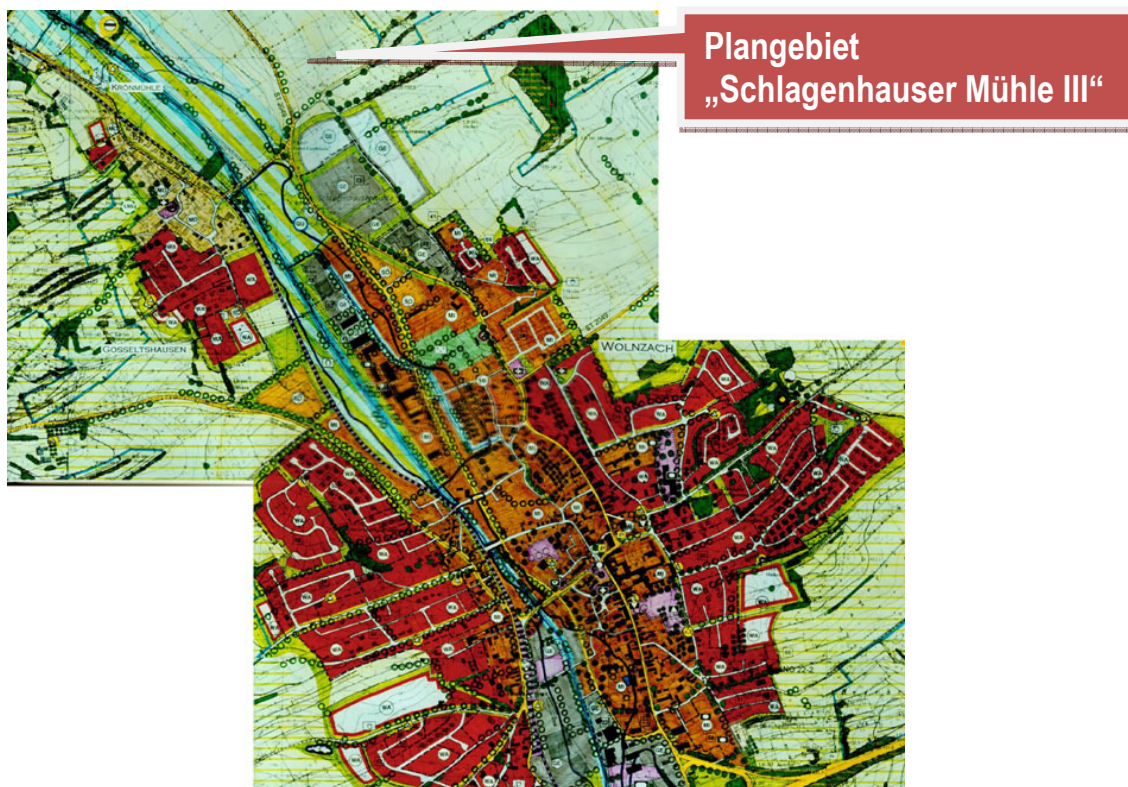


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach (unmaßstäblich)



Abb. 2: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Wolnzach (Stand: 9. Dezember 2008, unmaßstäblich)

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.

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

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung umfasst 7,0043 ha.

Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2049 wird von Bebauung freigehalten.

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

**Fachgesetze und Fachplanungen:**

Siehe Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (Nummer 2 Buchstaben a und b der Anlage 1)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird Baurecht ausschließlich im Bereich des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 vorbereitet. Die von der Planänderung betroffenen Flächen sind zur Zeit der Bestandsaufnahme (8. Januar 2008) unbebaut und vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die überwiegende Fläche wird als Ackerland bzw. für Sonderkultur Hopfen genutzt. Eine Teilfläche im Nordosten ist extensiv genutztes Grünland (Wirtschaftswiese), in der sich eine Feldhecke (vorwiegend aus Schlehe (*Prunus spinosa*)) befindet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausprägung insgesamt als ein Gebiet mit vorwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ [5] ist das Plangebiet überwiegend der Kategorie I (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen der Flächennutzungsplanänderung gegenüber der bisherigen Darstellung herauszustellen. Maßgeblich ist hier der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“. Anschließend wird der Umweltzustand bewertet, der dem planungsrechtlich vorbereiteten Eingriff entspricht. Die Ausprägung der Schutzgüter erfolgt nur in der Differenzierung, wie es für die Beurteilung notwendig ist. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

*Detaillierte Bestandsbeschreibung, Bewertung und Prognose siehe Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.*

### • Schutzgut Mensch

#### Lärm, Immissionen

Eine Vorbelastung des Gebietes mit Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Staatsstraße St 2049, durch die südlich benachbarten Gewerbegebiete „Schlagenhauser Mühle I und II“ und temporär durch landwirtschaftlichen Verkehr ist gegeben. Durch die Nutzungsänderung, maßgeblich durch die Vorbereitung von gewerblichem Baurecht auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, ist von zusätzlichen Lärmbelastungen auszugehen. Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist v. a. mit einer Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Staatsstraße St 2049 und im bestehenden benachbarten Gewerbegebiet auf den Gewerbestraßen „Stanglmühle“ und „Schlagenhausermühle“ zu rechnen (Anlieferung, Auslieferung, An- und Abfahrt des Betriebspersonals). Dadurch werden auch die dort anliegenden Wohnstandorte betroffen.

*Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, es wird jedoch auf die im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“ erfolgte schalltechnische Untersuchung verwiesen. Danach sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.*

#### Erholung

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes als siedlungsnahes Ziel für kurzzeitige Feierabenderholung (Spaziergänge, Radfahren) ist relativ hoch. Die Erholungseignung und –nutzung des Landschaftsraumes wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinflusst. Die visuelle „technische Verfremdung“ des Landschaftserlebnisses durch die zulässige Bebauung wird zwar erheblich sein, kann jedoch durch die Festsetzung einer Eingrünung im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit vorwiegend hoch wachsenden und großkronigen Laubbäumen im Nahbereich weitgehend kompensiert werden.

## • 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.

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. In Anspruch genommen werden überwiegend Ackerflächen. Weiterhin werden im Nordosten extensiv genutzte Grünlandflächen (nicht kartierungswürdig) sowie eine sehr kleinflächige Feldhecke beansprucht. Biotopflächen oder Sonderstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

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. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche führt das nun geplante Bauland zu keinem nennenswerten Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Kompensation des Eingriffes zu gewährleisten sowie die Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild anzustreben.

*Die Belange des strengen und/ oder europarechtlichen Artenschutzes werden in der naturschutzfachlichen Unterlage zum strengen Artenschutz (saP) zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“ geprüft und dargelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass 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 werden. Auf die dort in Kapitel 3 genannten „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ wird verwiesen.*

## • Schutzgut Boden

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.“

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [2] ist der ökologische Feuchtegrad des Bodens frisch mit Trockenphasen. Staunässe ist nicht zu erwarten. Das Filtervermögen ist mittel bis gering, die Durchflusgeschwindigkeit ist mittel bis hoch.

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 Planänderung werden Bodenbewegungen und die Beseitigung anstehenden Mutter- und Oberbodens vorbereitet. Gegenüber der rechtswirksamen Plandarstellung werden Bodenverdichtung und -versiegelung durch Überbauung und Betriebs- und Verkehrsflächen vorbereitet. Hiervon ist ein Flächenanteil von maximal ca. 80 % betroffen.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

## • Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

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 Wasser sind vermutlich belastet, da ihre meist landwirtschaftlichen Einzugsgebiete austragsreich sind.

### Grundwasser

Nach der Baugrunderkundung vom 15.01.2008 [8, 9,10] 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.

Bedingt durch die geringe Neigung des Baugeländes ist 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.

Baukörper sollten nicht in das Grundwasser eindringen, um keinen Strömungswiderstand im Grundwasser darzustellen.

Durch die von der Planänderung vorbereitete Bebauung mit ihren Verkehrsflächen wird in Teilbereichen eine flächenhafte Oberflächenversiegelung bewirkt, die eine erhebliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und eine Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses zur Folge hat. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser nicht auf den Baugrundstücken versickert werden [10]. Die Ableitung muss daher in Regenwasserrückhaltebecken erfolgen [11].

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

## • Schutzgut Klima / Luft

Kleinklimatisch gesehen fungiert die bisher landwirtschaftlich genutzte Teilfläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebenden bebauten Bereiche. Diese Funktion wird sie bei der Entwicklung als Gewerbegebiet verlieren.

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 vorbereitete Bebauung, Begrünung und Neunutzung der Flächen nicht verändert.

Es ist daher insgesamt von keiner Erheblichkeit auszugehen.



## • Schutzgut Landschaft

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geprägt und durch bestehende, z. T. großformatige gewerbliche Gebäude südöstlich des Plangebietes vorbelastet.

Durch die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes mit Grünflächen wird von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut ausgegangen. Vorrangig zu bedenken sind jedoch die visuellen Störeinflüsse auf das Landschaftsbild aufgrund der Höhe und des Volumens von Baukörpern. 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. Daher muss eine Kompensation durch zusätzliche Ersatzmaßnahmen i. S. des Leitfadens „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ [5], 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 Baukörper in Beziehung zu setzen.

*Siehe auch Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.*

## • 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

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 für einen Teilbereich vorbereitete 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.

*Siehe auch Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.*

## • 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.

### **3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (Nummer 2 Buchstabe b der Anlage 1)**

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde das Gelände weiterhin intensiv als Grünland und Acker bewirtschaftet. 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.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (Nummer 2 Buchstabe c der Anlage 1)**

#### **4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung**

Die Darstellung von Grünflächen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes im Nordosten und Nordwesten zur freien Landschaft und im Südwesten entlang der Staatsstraße stellen einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild dar. Diese Grünflächen unterstützen als Immissionsschutzflächen auch die Schaffung eines gesunden Arbeitsumfeldes für das geplante Gewerbegebiet.

*Auf die in Kapitel 3 der naturschutzfachlichen Unterlage zum strengen Artenschutz (saP) zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“ genannten „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ wird verwiesen.*

#### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Für die beanspruchten Flächen ist im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“ ein naturschutzrechtlicher Ausgleich festzusetzen. Bei einem voraussichtlichen mittleren Kompensationsfaktor von 0,6 wird der flächenbezogene Ausgleich für den Eingriff somit etwa 4 ha betragen.

Im Hinblick auf Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Kleinklimas ist in Abhängigkeit von der Höhe und Kubatur der gemäß Bebauungsplan zulässigen Gebäude die Erfordernis eines weiteren Kompensationsbedarfs aufgrund Höhe und Kubatur der zulässigen Bebauung zu prüfen.

Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich ist durch Bereitstellung geeigneter Flächen, z. B. im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchzuführen, die Ausgleichsfläche(n) ist(sind) im Bebauungsplan durch Festsetzung dem Eingriff zuzuordnen.

## 5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (Nummer 2 Buchstabe d der Anlage 1)

*Siehe Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.*

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (Nummer 3 der Anlage)

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

*Siehe Umweltbericht zu der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 „Schlagenhauser Mühle III“.*

### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) (Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann ein Monitoring der festzusetzenden Baumpflanzungen im Hinblick auf die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das Landschaftsbild sinnvoll sein.

Die Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung. Die Umsetzung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 durch den Markt Wolnzach sichergestellt.

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

#### **Beschreibung des Vorhabens**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft Flächen am nördlichen Ortsrand von Wolnzach, angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Schlagenhauser Mühle II“, die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt waren.

Nachdem durch die konkrete Planung zur Aussiedlung eines Betriebes der Medienbranche aus dem Ortszentrum in diesem Bereich Flächenbedarf besteht, soll das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Norden um etwa 7 ha fortgeführt werden.

#### **Beschreibung des Bestandes und Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird Baurecht ausschließlich im Bereich des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 vorbereitet.

Bei den von der Planänderung betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Acker, kleinflächig Grünland). Die die Bauflächen nach allen Richtungen umgebenden Grünflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung der entstehenden Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

Hinsichtlich Naturhaushalt und Landschaftsbild hat das Plangebiet in der Beurteilung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ [5] insgesamt eine geringe Bedeutung.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Prüfung auf die Erheblichkeit der Planänderung im Hinblick auf seine Auswirkungen auf die Umwelt.

Schutzgut	Erheblichkeit von Auswirkungen
Mensch / Lärm	keine
Mensch / Erholung	keine
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mäßig
Oberflächengewässer	keine
Grundwasser	gering
Klima / Luft	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

Tab. 1: Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen

Die Darstellung von Grünflächen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes stellt einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild dar. Diese Grünflächen unterstützen als Immissionsschutzflächen auch die Schaffung eines gesunden Arbeitsumfeldes für das geplante Gewerbegebiet und mindern die Störeinflüsse der entstehenden Gebäude auf das Landschaftsbild. Hierbei sollte vor allem auf die Pflanzung möglichst vieler, hochwachsender und großkroniger Bäume im Nahbereich der zukünftigen Gebäude und die Schaffung von Kleinlebensräumen in den Grünflächen für in der Umgebung (potenziell) vorkommende Tierarten Wert gelegt werden.

Der für den mit der Planänderung vorbereiteten Eingriff erforderliche flächenbezogene Ausgleich liegt voraussichtlich bei 4 ha. Zusätzlicher Ausgleich besteht ggf. durch die Höhe und Kubatur der mit dem Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Höhe und Kubatur der Baukörper.

Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich ist auf geeigneten Flächen, z. B. im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchzuführen, die Ausgleichsfläche(n) ist(sind) im Bebauungsplan dem Eingriff zuzuordnen.

### Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der o. a. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

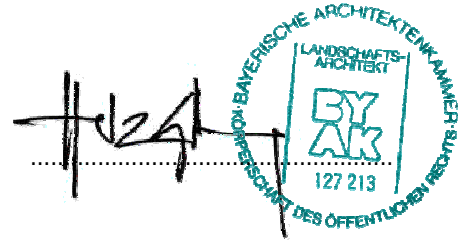
**Aufgestellt:**

Wolnzach, den 27. Mai 2008  
Geändert: 9. Dezember 2008

**Planverfasser:**

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

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Univ. Heinz L. Kindhammer,  
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner



**Markt Wolnzach:**

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, München 2003
- [8] BEHRENS, U.: Geotechnische Stellungnahme zum BV Kastner AG, Schlagenhauer Mühle III, Wolnzach-Geroldshausen, 18. Februar 2008
- [9] BEHRENS, U.: BV Kastner AG, Schlagenhauer Mühle III, Ergänzende Tragfähigkeitsprüfung im Bereich zukünftiger Maschinenfundamente, Wolnzach-Geroldshausen, 28. Februar 2008
- [10] BEHRENS, U.: Prüfbericht BV Schlagenhauer Mühle III, Prüfung Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Wolnzach-Geroldshausen, 25. März 2008
- [11] BREITNER, S.: Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 118 „Gewerbegebiet Schlagenhauer Mühle III“, Wolnzach, 18. März 2008, ergänzt am 9. Dezember 2008
- [12] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [13] BUSSE, J. / DIRNBERGER, F. / PRÖBSTL, U. / SCHMID, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, Heidelberg/München/Landsberg/Berlin 2005
- [14] DEUTSCHER WETTERDIENST IN DER US-ZONE (Hrsg.): Klimaatlas Bayern, Bad Kissingen 1952
- [15] FUCHS, G. / TIETZ & PARTNER: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Wolnzach / München, 21. November 2000
- [16] KOTTERMAIR, A.: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 'Schlagenhauer Mühle III' in Wolnzach, Markt Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, Nr. 3379/1/2008-ML, Regenstauf, 28. November 2008
- [17] 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
- [18] PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan Ingolstadt, Ingolstadt 2005, <http://www.pv-region-ingolstadt.de>
- [19] 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
- [20] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, M 1 : 500 000, mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968
- [21] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994