

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach

B e g r ü n d u n g

Anlage:
Umweltbericht

gefertigt am 15. April 2014, geändert am 29.11.2016
geändert am 28. März 2017

HANS KOCH
Dipl. Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail hans-koch@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsgrundlagen**
- 2. Lage und Erschließung**
- 3. Anlass der 14. Änderung des Flächennutzungs- und
Landschaftsplanes**
- 4. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung**
- 5. Bedarf – Planungsalternativen**
- 6. Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen**
- 7. Planung**
- 8. Altlasten**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Planungsstatistische Zahlen**
- 11. Grünordnung**

1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Wolnzach hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 den Beschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind folgende Flur-Nr. enthalten: Fl. Nr. 1186/5, 1186/6, 1187/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4, 1187/42, 1189/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach.

In dem festgestellten Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach ist diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Regenrückhaltebecken und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das für eine bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet im Bereich des Ortsrandes soll nunmehr nach Westen hin arrondiert und in der Gesamtfläche als Allgemeines Wohngebiet (inkl. Regenrückhaltebecken) nach § 4 BauNVO zur Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Marktgemeinde Wolnzach hat dazu in seiner Sitzung vom 23.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128 „Schlachterstraße - Süd“ gefasst. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der derzeit rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Wolnzach entsprechend zu ändern.

2. Lage und Erschließung

Die Grenzen des Bauleitplangebietes werden wie folgt festgesetzt:

Nördliche Grenze:

Ortsstraße „Schlachterstraße“ und öffentlicher Feldweg Nr. 46

Östliche Grenze:

Wohngrundstücke Schlachterstraße 45 und Paulinus-Fröhlich-Straße 20, 22, 24, 24a, 26, 26a und 28

Südliche Grenze:

Landwirtschaftliches Anwesen Ludwig-Thoma-Straße 44 auf den Grundstücken Fl. Nr. 1181/5 und 1182 der Gemarkung Wolnzach

Westliche Grenze:

Restflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 128 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1186/5, 1186/6, 1187/9 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1185/7, 1186/4, 1187/42, 1189/4 und 1189/6 der Gemarkung Wolnzach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 16.650 m².

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser und die Doppelhäuser werden über die bestehende Schlachterstraße erschlossen. Diese führt in Richtung Osten in die Ortsmitte von Wolnzach

3. Anlass der 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Marktgemeinde Wolnzach befürwortet die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb Wolnzachs und begrüßt die mögliche Wohngebietsentwicklung, gegenüber dem bestehenden Bebauungsplangebiets Nr. 80 „Schlachterstraße zur Arrondierung der Wohnbebauung im westlichen Ortsrand. Durch die mögliche Ausnutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen (Schlachterstraße) ist eine wirtschaftliche Realisierung gegeben.

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche im gültigen Flächennutzungsplan zum größeren Teil als Allgemeines Wohngebiet mit Regenrückhaltebecken und zum geringeren Teil als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich um den aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

4. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Der Markt Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 zwischen der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teilraum um Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Ziffer 2.2.2 (G)).

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermeiden werden (Ziffer 3.3 (G)).*

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vier streifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).*

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 1.9.2013), ist der Markt Wolnzach als Unterzentrum bestimmt.

Zu einem wichtigen Grundsatz des LEP 2013 zählt, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden soll (vgl. LEP 2013 3.1 (G)). Da das Planungsgebiet einen bereits vorhandenen Siedlungszusammenhang schließt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft, sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen, Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3. (G)).

Der Umfang der oben genannten Siedlungsstätigkeit orientiert sich an die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit (vgl. LEP 2013 3.3 (Z)).

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden. (vgl. LEP 2013 zu 3.3 (B)).

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange vollumfänglich, da sie nur teilweise zum räumlichen Wachstum des Marktes Wolnzach beiträgt, sondern vielmehr eine organische Weiterentwicklung der Gemeinde Wolnzach ermöglicht.

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung beachtet. Zudem erfolgt die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans

4.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Region ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt am westlichen Ortsrand und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt ist in Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ u. a. folgende formuliert:

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 23.11.2005) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

5. Bedarf - Planungsalternativen

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes und seiner Ortsteile zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden. Der Markt Wolnzach schafft mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für

die Errichtung von zehn Einfamilienwohnhäusern und zwei Doppelhäusern entlang der Schlachter Straße in Wolnzach.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der zeitgleichen Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Schlachterstraße - Süd“ in Wolnzach wird angestrebt, Bauplätze für Ortsansässiger zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können.

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

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhalts Gebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer mittelgroßen Fläche entlang der bestehenden Schlachterstraße. Bisher freie, ungenutzte Landschaft wird nur in vertretbarem Umfang verbaut, was zudem als Abrundung der vorhandenen Bebauung eingesehen wird. Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorhalts Gebiet Rechnung getragen.

6. *Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen*

Bevölkerungsentwicklung

Seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahre 2008 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3613 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 120 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Trotz geringem Baulandangebot betrug der Bevölkerungszuwachs im Jahre 2012 ca. 44 Einwohner. Da seitdem keine Baulandausweisungen erfolgten, hat sich die Einwohnerzahl derzeit bei 11.430 eingependelt.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.430 (Stand 31.1.2016). Insgesamt sind von 2010 bis 2015, ca. 600 Personen zugezogen.

Der Anteil der Personen unter 18 Jahren beträgt ca. 17%, der Personen von 18 bis unter 40 Jahren ca. 25 %, der Personen von 40 bis 65 Jahren ca. 38 %, der

Personen mit 65 Jahren und älter ca. 20%. Gem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sinkt der Anteil der unter 18-jährigen Personen bis 2029 um ca. 3,0%, dagegen wächst der Anteil der 65-jährigen Personen und älter um ca. 40%. Der demografische Trend zeigt, dass die Menschen in der Großgemeinde immer älter werden.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach liegt aktuell bei ca. 11.430 Einwohnern und wächst stetig um 1,4 %, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten 2 Jahre um ca. 100 Einwohner vereinfacht gerechnet werden kann. Dabei bleiben externe Faktoren, wie z. B. politische, ökologische und ökonomische Faktoren unberücksichtigt.

Bei einer Anzahl von ca. 4.445 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen. In Wolnzach sind überwiegend Wohngebäuden mit einer Wohnung, d. h. hauptsächlich Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH) oder Doppelhaushälften (DHH) vorzufinden. Dabei beträgt die durchschnittliche Zahl an Räumen ca. 5,5 und die durchschnittliche Wohnfläche ca. 121,6 m². Davon ausgehend, dass die Anzahl der Einwohner in den kommenden 2 Jahren um 100 Personen wächst und die Haushaltsgröße bei 2,6 Personen konstant bleibt, obwohl tendenziell die Haushaltsgrößen aufgrund der immer stärker werdenden Altersgruppe 60+ abnimmt, wird der Bedarf an Wohnungen stetig ansteigen.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage ohne Beeinträchtigung von Flug- und Verkehrslärm anbieten.

Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg. Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer, Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile ein bevorzugter Wohnort.

Manching mit Standort der EADS ist ca. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Wolnzach schnell erreichbar.

Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 40 Autobahnkilometer entfernt.

Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 5 km Entfernung gut erreichbar. (Haltestelle für den Regionalexpress – Richtung München bzw. Ingolstadt)

Bedarf von Wohnflächen

Aufgrund der topografischen Situation und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, ist von einer Bebauungsdichte von 35 - 40 Einwohnern/ha auszugehen.

Bebauungsdichte folgender bereits bebauter Baugebiete in Wolnzach:

Wendenstraße/Fuchsberg 35,54 E/ha

Schöllacker 34,57 E/ha

Lilienstraße 27,56 E/ha

Der Bedarf an Wohnbauflächen beträgt somit ca.

1.100 – 1.200 Einwohner

35 – 40 Einwohner/ha = ca. 31 ha Wohnbauflächen

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Wolnzachs.

Die freien Bauparzellen in Wolnzach werden von den Eigentümern meistens für Kinder oder Enkelkinder bevorratet.

Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Wolnzach, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Baulandausweisung erforderlich. Diese Wohnbaulandausweisung wird vorwiegend im Bereich des westlichen Ortsrandes von Wolnzach erfolgen.

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft werden dabei berücksichtigt.

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Marktgemeinde Wolnzach als Unterzentrum in der Pflicht, den gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung zusätzlicher Baugebiete Rechnung zu tragen. Hier bieten sich naturgemäß zentrumsnahe Lagen für künftige Wohnquartiere besonders an. Neben den Flächen im Baugebiet „An der Mozartstraße“ sind derzeit nur noch vereinzelte Baugrundstücke verfügbar, die jedoch in den meisten Fällen auf Grund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen und in absehbarer Zeit auch nicht verfügbar sein werden. Derzeit liegen dem Markt Wolnzach ca. 80 Anfragen für den Erwerb eines gemeindlichen oder privaten Grundstücks für die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus vor. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung soll dieser

Situation begegnet werden, damit Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können. Über ein Baulückenkataster können den Grundstückskaufinteressenten derzeit keine Baugrundstücke vermittelt werden, weshalb eine Neuausweisung von Wohngebieten dringend erforderlich ist.

Der Markt Wolnzach hat ein ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) beauftragt, welches sich u. a. mit den Themen Gebäudebestand (Leerstand), Bevölkerungsentwicklung, Verkehr usw. befasst. Genaue Zahlen liegen hierzu derzeit noch nicht vor. Mit ersten Ergebnissen ist bis Ende 2017 zu rechnen.

7. Planung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich bindet im Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung von Wolnzach an (Baugebiet Paulinus-Fröhlich-Straße) und erstreckt sich nach Westen zum Ortsrandende.

Eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit ist somit gegeben, so dass dem Ziel B VI 1.1. LEP entsprochen ist. Damit wird auch dem Erfordernis der Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) Rechnung getragen.

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser werden über die bestehende Schlachterstraße und die neu geplante Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Es wird auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 1 und 2 verwiesen.

10. Planungsstatistische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca. Angaben.

Gesamtfläche Geltungsbereich 17. 575 m²

11. Grünordnung

Eine detaillierte Beschreibung der derzeitigen Naturraumausstattung des Pla-

nungsgebietes erfolgt in beiliegendem Umweltbericht und den Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“.

Zusammenfassend ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu beschreiben:

Die überplante Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Aufgrund der intensiven Nutzung der von der Überplanung betroffenen Flächen ist die Lebensraumfunktion derzeit insgesamt als niedrig zu bewerten. Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 Bay-NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG. Für den Artenschutz relevante Flächen sind von der Überplanung daher nicht direkt betroffen.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die beiliegenden Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - saP“ verwiesen.

Es werden keine Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer noch bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Die Darstellung der geplanten Grünflächen verfolgt das Ziel, das Baugebiet entlang seiner äußeren Grenze zur freien Landschaft hin einzugrünen. Damit wird ein Beitrag geleistet, den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft, sowie die nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter auszugleichen, bzw. zu minimieren. Eine detaillierte Planung dieser Grünflächen und der vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt im Zuge der folgenden Bebauungsaufstellung.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird ebenfalls in der Begründung zum folgenden Bebauungsplan vorgenommen.

Aufgestellt: Wolnzach, 28. März 2017

Wolnzach, 07.04.2017.....

Planverfasser

Stempel/Bürgermeister

Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach