

**Zweckverband
„Gewerbegebiet Bruckbach“
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm**

**Bebauungsplan Nr. 1
Gewerbegebiet Bruckbach
1. Bauabschnitt**

Umweltbericht

und

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

und

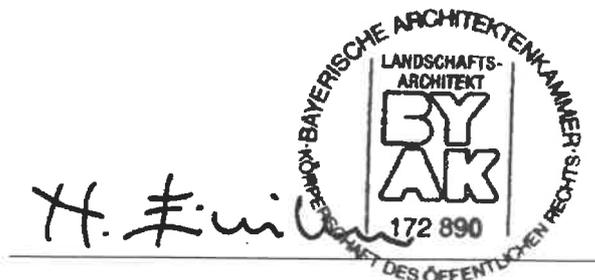
**Angaben zur „speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“**

**als Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans**

16.01.2013
25.07.2013
18.12.2013
28.04.2014
11.11.2014

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem Gebiet des Zweckverbands „Gewerbegebiet Bruckbach“.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Bauflächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebietes
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Regenwasserbewirtschaftung, sowie zum Ausgleich und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

(die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden)

1.2.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Punkt 2 vorgenommen.

1.2.2 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

1.2.3 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Regionalplan Ingolstadt

- im Bereich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Pfaffenhofen – Rohrbach – Ingolstadt)
- innerhalb des allgemeinen ländlichen Raumes
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung, und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten

- außerhalb der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete „Ilmtal“ und „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb des Regionalen Grünzuges „Ilmtal“
- außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm
- 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
- unmittelbar östlich der Schienenfernverkehrsstrecke München / Nürnberg und der Staatsstraße 2232 als regional bedeutsamer Straßenzug, sowie ca. 500m nordöstlich der Bundesautobahn A9 München-Nürnberg

1.2.4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt des geplanten Gewerbegebietes) befindet sich größtenteils auf dem Gebiet der Marktgemeinde Wolnzach. Lediglich die am westlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Staatsstraße und die westlich davon gelegene Teilfläche für das geplante Regenrückhaltebecken befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinde Rohrbach.

Für das gesamte geplante Gewerbegebiet wurde auf dem Gebiet des Zweckverbands „Gewerbegebiet Bruckbach“ bereits eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, wobei der vorliegende Bebauungsplan einen 1. Bauabschnitt des Gesamtgebietes darstellt.

Dieser Flächennutzungsplan Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ enthält für das vorliegende Planungsgebiet folgende wesentliche Darstellungen:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Für die westlich der Staatsstraße gelegene Fläche des Regenrückhaltebeckens, sowie die weiteren unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen werden die derzeitigen Darstellungen der Flächennutzungspläne beider Gemeinden beschrieben:

Marktgemeinde Wolnzach

- östlich des Planungsgebietes: Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (= Bauschuttdeponie Bruckbach)
- südöstlich des Planungsgebietes: Wald mit besonderer Funktion für das Landschaftsbild
- südlich des Planungsgebietes (im Bereich eines bestehenden Grabens): Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Hochwasserrückhaltung, Kaltluftabzug (Talraum); keine Aufforstung

Gemeinde Rohrbach

am westlichen Rand des Planungsgebietes:

- überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Staatsstraße 2232 von Pfaffenhofen nach Geisenfeld)

unmittelbar daran westlich angrenzend:

- Flächen für Bahnanlagen (Bahnlinie München / Nürnberg)
- Vorschlag eines geschützten Landschaftsbestandteils (= Biotop Nr. 7435 B 59: Hecken und Feldgehölze am Rand des Ilmtals nördlich Bruckbach) und
- Flächen für die Landwirtschaft (auf grundwassernahen Böden), Hochwassergrenzen der Ilm, Wasserlauf der Ilm mit Seitengraben und gewässerbegleitenden Uferstreifen

nördlich des Planungsgebietes:

- Fläche für die Landwirtschaft

Auf die in den Flächennutzungs- und Landschaftsplänen dargestellten amtlich kartierten Biotope wird separat eingegangen.

1.2.5 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

1.3 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass hinsichtlich der möglicherweise betroffenen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten die vorhandene Bahnlinie mit parallel verlaufender Staatsstraße (am westlichen Rand des Planungsgebietes), sowie die Bundesautobahn (ca. 500 m südwestlich des Planungsgebietes) eine deutliche Zäsur mit trennender Wirkung darstellt.

Das westlich der Staatsstraße geplante Regenrückhaltebecken, das ausdrücklich auch zum Ziel hat, als Lebensraum für Vögel und andere Arten optimiert zu werden, wird im weiteren unabhängig vom eigentlichen Baugebiet betrachtet, da nachteilige Umweltauswirkungen in erster Linie vom eigentlichen Baugebiet, nicht aber von der geplanten naturnahen Regenrückhaltefläche erwartet werden.

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

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

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung des Grundbaulabors Aichach vom 24.11.2011 vor.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr liegt eine Verkehrsuntersuchung von Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 01.12.2011 vor.

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes liegt eine schalltechnische Untersuchung der Fa. C. Hentschel Consult vor

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet TK 7534 herangezogen,

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurden mehrere Ortsbegehungen zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt.

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Zur Beurteilung eines möglichen Bestandes an Bodendenkmälern wurde die Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Referat Oberbayern Nord herangezogen.

1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Keine

1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung

1.4.1 Schutzgut Mensch

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung eines Gewerbegebietes in der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung (mit dem Ausschluss von

Betriebsleiterwohnungen werden im geplanten Gewerbegebiet selbst keine Wohnungen entstehen).

Es ist daher besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die dort lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

In südlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an den Weiler Bruckbach (landwirtschaftliche Hofstelle) an, der in einem Abstand von ca. 150m zur bestehenden Bahnlinie und Staatsstraße im Bereich eines sanft ansteigenden Hanges liegt.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich der Weiler Kreithof (landwirtschaftliche Hofstellen) in einem Abstand von ca. 300m zur Planungsgebietsgrenze (Abstand zur Bahnlinie/Staatsstraße ca. 600m).

Weitere vorhandene Wohnbebauung befindet sich am südlichen Ortsrand von Rohrbach, sowie im Bereich des Weilers Straßhöfe, beides in ca. 500m Entfernung nördlich des Planungsgebietes.

Für die vorgenannte Bebauung sind hinsichtlich der Emissionswerte bereits deutliche Vorbelastungen vorhanden:

- Staatsstraße und Bahnlinie
- Bundesautobahn (v.a. Bruckbach)
- Bauschuttdeponie (v.a. Bruckbach)

Baubedingte Auswirkungen:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Gewerbegebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum mit Schall- und möglicherweise Staubemissionen zu rechnen, die aufgrund der räumlichen Nähe v.a. die Bewohner Bruckbachs betreffen können. Aufgrund der vorhandenen Bauschuttdeponie ist in dieser Hinsicht jedoch bereits eine deutliche Vorbelastung in Bruckbach vorhanden (wobei der Betreiber der Bauschuttdeponie selbst in Bruckbach wohnt). Für die weiter entfernte Wohnbebauung von Rohrbach, Kreithof und Straßhöfe werden in dieser Hinsicht negative Auswirkungen in geringer Erheblichkeit erwartet.

Der mit den Bauarbeiten verbundene Baustellenverkehr für die Anlieferung von Baumaterialien etc. führt im Bereich der Staatsstraße zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen, so dass in dieser Hinsicht auch mit geringfügigen negativen Auswirkungen für den Ortsrandbereich von Rohrbach und den Ortschaften entlang der Zufahrtsrouten zu rechnen ist, wobei diese Belastungen werktags zu erwarten sind und das bestehende Verkehrsaufkommen im Verhältnis zur derzeitigen Situation nur in geringem Umfang erhöht wird.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ beschränken sich in erster Linie auf die visuelle Veränderung der Landschaft und werden unter Pkt. 1.4.6 „Schutzgut Landschaft“ behandelt. Insgesamt werden diese Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Schallimmissionen:

Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2232

(vgl. Verkehrsgutachten Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 01.12.2011):

- Verkehrsbelastung derzeit in Höhe Bruckbach: 8.900 Kfz/Tag
- bei vollständiger Nutzung aller Flächen im GE wird eine Zunahme um ca. 3.800 Kfz-Fahrten / Tag prognostiziert

Schallemissionen infolge der Gewerbenutzung (vgl. Schalltechnische Untersuchung Fa. Hentschel Consult):

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten auf Basis der schalltechnischen Untersuchung wird sichergestellt, dass die gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden (maßgebliche Immissionsorte: Ortsrand von Rohrbach, Hofstellen nordöstlich des geplanten GE, schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Hofstelle Bruckbach).

Mit dem Betrieb des geplanten Gewerbegebiets werden folgende Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet:

- Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2232 und damit verbunden eine Erhöhung der Schallimmissionen entlang der Zufahrtsstraßen zum / vom Gewerbegebiet
- durch Gewerbetätigkeit verursachte Schallemissionen am Ortsrand von Rohrbach, an den Hofstellen nordöstlich des geplanten GE, sowie an der Hofstelle Bruckbach (durch entsprechende Festsetzungen begrenzt auf die gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte)

Zusammenfassend werden hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen in den beschriebenen Bereichen negative Auswirkungen in geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch weitere zu berücksichtigende Immissionsarten:

Abgasimmissionen durch Heizung und Verkehr:

Diese Auswirkungen werden unter Pkt. 1.4.5 „Schutzgut Klima/Luft“ behandelt.

Zusammenfassend werden betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in geringer bis mittlerer Intensität erwartet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation ist folgendermaßen anzusprechen:

- Bereich östlich der Staatsstraße / Bahnlinie (=Baugebiet):
Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- Bereich westlich davon (=Fläche für geplantes Regenrückhaltebecken):
Erlen-Eschen-Auwald

Die überplante Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Zwei kleinere Teilflächen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche stellen Böschungsbereiche (Ranken) dar, die mit Altgras bestanden sind (ca. 200 m²).

Im Bereich der Hofstelle Bruckbach sind erhaltenswerter Baumbestand und naturnahere Bereiche (v.a. am südöstlichen Rand des Planungsgebietes) vorhanden, die von der Überplanung jedoch nicht betroffen werden.

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 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, so dass für den Artenschutz relevante Flächen von der Überplanung nicht direkt betroffen sind.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ (vgl. Pkt. 3) verwiesen.

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer bestehenden Hofstelle, sowie landwirtschaftlich genutzten Fläche gehen nur wenig bedeutende Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit dem Betrieb des geplanten Gewerbegebiets sind ebenfalls nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

Durch die erforderlichen Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes sind negative Auswirkungen auf Insekten zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ein zeitgemäßes Beleuchtungskonzept mit energiesparenden Natriumdampflampen (gelbliches Licht) und möglichst geringer Abstrahlung in die umgebende Landschaft und den Nachthimmel umgesetzt werden soll. Da die Anziehungskraft des Lichtes auf Insekten damit deutlich reduziert werden kann, werden die negativen Auswirkungen auf die Insektenwelt damit ebenfalls nur in geringer Intensität erwartet.

Mit den geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, sowie den z.T. im Planungsgebiet selbst vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf Teilflächen eine Bereicherung der Landschaft mit Gehölzen und Kleinstrukturen. Damit wird zumindest für ein eingeschränktes Artenspektrum (Arten, die gegen Störungen durch den Betrieb des Gewerbegebietes unempfindlich sind) eine Verbesserung der Lebensraumfunktion ermöglicht.

Insgesamt werden damit nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Für die Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens werden ausschließlich derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Es werden daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet. Im Gegenteil wird mit der geplanten Gestaltung und Pflege eine Verbesserung des Lebensraumangebotes angestrebt.

1.4.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löß, Lößlehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand.

Im Bereich des Planungsgebiets sind gemäß GeoFachdatenAtlas des Bodeninformationssystem Bayerns vorherrschend Braunerden aus lehmig-sandigem Molassematerial, z.T. mit Lößlehmdeckschicht anzutreffen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Aufgrund des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades (gem. GRZ ist eine Überbauung/Versiegelung bis 80% der Grundstücksflächen zulässig) werden daher insgesamt bau- und anlagebedingte Auswirkungen in hoher Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Vergleich zur derzeit bestehenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Verminderung der Schadstoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel erwartet.

Weitere betriebsbedingte Bodenbeeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Insgesamt werden daher betriebsbedingte Auswirkungen in geringer Erheblichkeit erwartet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Mit der Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens (erforderliche Geländevertiefungen und Dammschüttungen), sowie der Nutzung zur Regenwasserrückhaltung werden lediglich geringfügige bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

1.4.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der westlich liegenden Ilmaue.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse liegt ein Baugrundgutachten des Grundbaulabors Aichach vom 24.11.2011 vor.

Auf dessen Basis können folgende Aussagen getroffen werden:

- Höhenlage des Planungsgebietes ca. 407 bis 430 m.ü.NN

- Höhenlage der angetroffenen Grundwasserschichten:

im Planungsgebiet wurde bei Bohrtiefen bis jeweils 5 m kein Grundwasser angetroffen

bei Bohrungen im Bereich westlich der bestehenden Staatsstraße / Bahnlinie wurde Grundwasser auf einer Höhe von ca. 400,4 bis 400,9 m.ü.NN angetroffen

Die Grundwasserfließrichtung weist nach Nordwest.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im westlichen Bereich des Planungsgebietes (tieferliegender Bereich entlang der Staatsstraße) nur in Teilbereichen möglich. Daher ist lediglich an der Nordwestecke ein Sickerbecken geplant, während für den übrigen Einzugsbereich ein Regenrückhaltebecken südwestlich des eigentlichen Baugebietes (westlich der Staatsstraße / Bahnlinie) vorgesehen ist.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes und der Anwendung von allgemein üblichen Bautechniken wird von nur geringfügigen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände wird davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden daher nicht erwartet.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt zunächst zu einem Verlust an sickerfähigen Flächen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt wird.

Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung ist geplant, soweit möglich eine Versickerung über die belebte Bodenzone durchzuführen, bzw. wo dies aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich

ist, das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten.

Insgesamt werden anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser damit in geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine herzustellende Druckleitung mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem und die Weiterleitung an die Kläranlage der Gemeinde Rohrbach. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung ist damit sichergestellt.

Die Gefahr, dass mögliche Schadstoffeinträge im Bereich geplanter Stellplätze zu einer Belastung des Grundwassers führen können, wird aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes als relativ gering eingeschätzt.

Der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Verminderung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher insgesamt nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Mit der Errichtung und dem Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens werden lediglich geringfügige bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

1.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Ilmtal stellt einen wichtigen, übergeordneten Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar, der entlang der Ilm von Süd nach Nord verläuft. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Auenbereiches und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf.

Als grünes Freiland mit niedriger Vegetationsdecke trägt das Planungsgebiet jedoch zur Kaltluftentstehung bei.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Gewerbegebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche deutlich reduziert. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des unmittelbaren Einzugsbereiches eines größeren Siedlungsraumes, dessen Kaltluftversorgung zu sichern wäre. Im Vergleich zu den

angrenzenden Flächen im Ilmtal, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Planungsgebiet nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.

Es werden daher insgesamt anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Betrieb des Gewerbegebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr.

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und dem Verdünnungseffekt in der offenen Landschaft (keine Kessellage) wird mit allenfalls geringfügigen negativen Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gerechnet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.

1.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Sandüberdeckung“. Diese Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

Die überplanten Grundstücke selbst befinden sich im Bereich eines nach Westen geneigten Hanges oberhalb des Auenbereiches des Ilmtales. Der Hang weist innerhalb des Planungsgebietes bei einer mittleren Hangneigung von ca. 6% einen Höhenunterschied von ca. 25,5m auf (von ca. 407 m.ü.NN im Westen bis ca. 430 m.ü.NN im Osten).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) stellt das eigentliche Planungsgebiet eine weitestgehend „ausgeräumte“ Kulturlandschaft ohne nennenswerte Kleinstrukturen dar (abgesehen von zwei kleineren mit Altgras bestandenen Ranken und dem Umgriff um die Hofstelle Bruckbach). Eine oberirdische Stromleitung durchquert das Planungsgebiet von Südwest nach Nordost.

Im engeren Umfeld sind folgende, das Landschaftsbild beeinträchtigende Einrichtungen zu nennen:

- Bahnlinie München / Nürnberg und Staatsstraße St 2232 entlang des westlichen Randes des Planungsgebietes
- Bundesautobahn A9 München-Nürnberg ca. 250m südwestlich des Planungsgebietes
- Bauschuttdeponie Bruckbach am östlichen Rand des Planungsgebietes

Aufgrund dieser bestehenden Einrichtungen ist eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes vorhanden.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden relativ großmaßstäbliche Gewerbebauten ermöglicht, deren Höhenentwicklung soweit begrenzt wird, dass einerseits eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitest mögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitest möglich zu begrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und einer Verzahnung mit den angrenzenden Freiflächen ab.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellenaktivität und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der Errichtung des geplanten Gewerbegebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrs- und Lagerflächen), die bisher – abgesehen von der begleitenden Staatsstraße und Bahnlinie - größtenteils als „freie Landschaft“ erlebbar ist.

In Anbetracht der starken Vorbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes, sowie den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in mittlerer Intensität führt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit dem Betrieb der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Mit der Errichtung des geplanten Regenrückhaltebeckens werden lediglich geringfügige bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwartet. In betriebsbedingter Hinsicht sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nächstgelegenen Baudenkmäler (Quelle: GeodatenBayern.de /Bayernviewer Denkmal) befinden sich in den Ortszentren von Rohrbach (Schloss und Gasthof) und Eschelbach (Kirche und Hakenhof) in Entfernungen von ca. 1-1,5 km zum Planungsgebiet, wobei die Bundesautobahn, bzw. die Staatsstraße und Bahnlinie jeweils zwischen dem Planungsgebiet und den Denkmälern verläuft. Wichtige Blickbeziehungen zu den Denkmälern werden durch die vorliegende Planung daher nicht beeinträchtigt.

In der Kartierung der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Referat Oberbayern Nord sind für den Bereich des Planungsgebietes folgende Darstellungen enthalten:

- Weiler Bruckbach: Darstellung als Fläche mit bekannten Bodendenkmälern
- Fläche im nördlichen Bereich des Planungsgebietes: Darstellung als Fläche mit zu erwartenden Bodendenkmälern. Archäologische Bodenfunde etc. sind in diesem Bereich daher möglich.

Im Rahmen der durchgeführten Flächennutzungsplanänderung wurde in der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.02.2012 ausgeführt, dass aus Sicht der Bodendenkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen.

Weitere Kultur- oder Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler können derzeit noch nicht abschließend bewertet werden. Eine abschließende Beurteilung ist ggf. erst nach Oberbodenabtrag - und soweit erforderlich nach archäologischer Untersuchung – möglich.

Betriebs- und Anlagebedingte Auswirkungen

Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens westlich der Bahnlinie:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur/sonstige Sachgüter erwartet.

1.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.
Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

1.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bliebe die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten. Der vorhandene Bedarf der Gemeinden Wolnzach und Rohrbach an Gewerbegebietsflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Rückhalt und gedrosselter Abfluss, bzw. soweit möglich Versickerung des Oberflächenwassers
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Von Seiten der Gemeinden Rohrbach und Wolnzach wird die Schaffung von Gewerbegebietsflächen in verkehrsgünstiger Lage angestrebt, um eine weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden zu ermöglichen. Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (unmittelbar an Staatsstraße St 2232, Nähe zur Bundesautobahn) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

Alternativ wurden dazu in jüngster Vergangenheit folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten untersucht:

Gemeinde Rohrbach:

geplantes Gewerbegebiet am nordöstlichen Ortsrand von Rohrbach, unmittelbar östlich der Staatsstraße 2232 (Richtung Geisenfeld), unmittelbar nördlich der Staatsstraße 2549 (Richtung Wolnzach), ca. 1,6 km nördlich des nun geplanten Gewerbegebietes;

diese Planung wurde ca. Ende 2009 eingestellt, da die überplante Fläche vom Grundstücksbesitzer nicht zur Verfügung gestellt wurde. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung dieser GE-Fläche aufgehoben.

Markt Wolnzach:

geplantes Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Wolnzach, unmittelbar östlich der Kreisstraße PAF 11 (Richtung Geroldshausen);
diese Planung war in der geplanten 5. Flächennutzungsplanänderung enthalten;

gemäß Beschluss des Marktgemeinderates wurde diese Fläche aus der o.g. Flächennutzungsplanänderung entnommen, da ein für die Planung wesentliches Grundstück vom Grundstücksbesitzer nicht zur Verfügung gestellt wurde.

1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch den Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“, sowie das Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

Ergänzend beabsichtigt der Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ im Rahmen eines Erschließungsvertrages weitere vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabensträger zu treffen und deren Einhaltung zu überwachen.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird vom Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Zweckverband „Gewerbegebiet Bruckbach“ überwacht.

1.8 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Entwicklung einer bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche hin zu einem Gewerbegebiet zur Folge.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen vor allem in einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen (Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Freiflächengestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	gering	gering - mittel
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering
Wasser	gering	gering - mittel	gering
Landschaft	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebietes folgendermaßen zu bewerten:

Planungsgebiet östlich der Staatsstraße / Bahnlinie (=Baugebiet)

- **Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft**
(Kategorie I gemäß Liste 1a des Leitfadens):

Ackerflächen

Schutzgut Arten und Lebensräume: derzeitige Nutzung als Acker;
Einstufung gem. Leitfaden zu Kategorie I oben

Schutzgut Wasser: die überplante Fläche wird als „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ bewertet,
Einstufung in Kategorie II unten

Schutzgut Boden: anthropogen überprägter Boden,
Einstufung in Kategorie II unten

Schutzgut Klima + Luft: Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn,
Einstufung in Kategorie I oben

Schutzgut Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft,
Einstufung in Kategorie I oben

Insgesamt wird die Fläche in Kategorie I oben eingestuft.

- **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft**
(Kategorie II gemäß Liste 1b des Leitfadens):

Flächen im Umgriff um die Hofstelle Bruckbach
(mit Ausnahme der zusammenhängenden Gehölzbestände)

(auf diesen Flächen erfolgt kein Eingriff)

Schutzgut Arten und Lebensräume: Ruderalflächen, Brachflächen (>5Jahre),
strukturreiche Gärten;
Einstufung gem. Leitfaden zu Kategorie II unten

Schutzgut Wasser: die überplante Fläche wird als „Gebiet mit hohem, intaktem
Grundwasserflurabstand“ bewertet,
Einstufung in Kategorie II unten

Schutzgut Boden: anthropogen überprägter Boden,
Einstufung in Kategorie II unten

Schutzgut Klima + Luft: Fläche ohne kleinklimatisch wirksame
Luftaustauschbahn,
Einstufung in Kategorie I oben

Schutzgut Landschaftsbild: Ortsrandbereiche mit bestehenden,
eingewachsenen Grünstrukturen,
Einstufung in Kategorie II unten

Insgesamt wird die Fläche in Kategorie II unten eingestuft.

- **Gebiete mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft**
(Kategorie III gemäß Liste 1c des Leitfadens):

Gehölzbestand im Umgriff um die Hofstelle Bruckbach,
(auf diesen Flächen erfolgt kein Eingriff)

Schutzgut Arten und Lebensräume:
Bauminseln, Feldgehölze, Hecken
Einstufung gem. Leitfaden zu Kategorie II oben

Schutzgut Wasser: die überplante Fläche wird als „Gebiet mit hohem, intaktem
Grundwasserflurabstand“ bewertet,
Einstufung in Kategorie II unten

Schutzgut Boden: unbeeinflusster, bzw. geringfügig veränderter, naturnaher
Bodenaufbau,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Klima + Luft: Fläche mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Landschaftsbild: landschaftsbildprägende Elemente,
Einstufung in Kategorie III

Insgesamt wird die Fläche in Kategorie III eingestuft.

vorhandene Niederung am südlichen Rand des Planungsgebietes
(auf diesen Flächen erfolgt kein Eingriff)

Schutzgut Arten und Lebensräume:

naturnahe Biotop- und Nutzungstypen wie Röhrichte, naturnahe Bachabschnitte
einschl. Überschwemmungsbereiche, Kleingewässer
Einstufung gem. Leitfaden zu Kategorie III

Schutzgut Wasser: die überplante Fläche wird als „Gebiet mit niedrigem,
intaktem Grundwasserflurabstand“ bewertet,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Boden: unbeeinflusster, bzw. geringfügig veränderter, naturnaher
Bodenaufbau,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Klima + Luft: Fläche mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Landschaftsbild: landschaftsbildprägende Elemente,
Einstufung in Kategorie III

Insgesamt wird die Fläche in Kategorie III eingestuft.

Planungsgebiet westlich der Staatsstraße / Bahnlinie
(geplantes Regenrückhaltebecken):

Aufgrund der Lage im Auenbereich der Ilm und seiner derzeitigen Nutzung (Acker)
ist die vom geplanten Regenrückhaltebecken betroffene Fläche folgendermaßen zu
bewerten (die auf dem Grundstück gelegenen Teilflächen, die außerhalb des
geplanten Regenrückhaltebeckens liegen, werden hier nicht näher betrachtet):

Schutzgut Arten und Lebensräume: Ackerfläche
Einstufung gem. Leitfaden zu Kategorie I

Schutzgut Wasser: die überplante Fläche wird als „Gebiet mit niedrigem,
intaktem Grundwasserflurabstand“ bewertet,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Boden: unbeeinflusster, bzw. geringfügig veränderter,
naturnaher Bodenaufbau, hohe Eignung zur Entwicklung besonderer
Biotope
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Klima + Luft: Fläche mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen,
Einstufung in Kategorie III

Schutzgut Landschaftsbild: ausgeräumte Ackerfläche ohne
landschaftsbildprägende Elemente, Einstufung in Kategorie I

Insgesamt wird die Fläche in Kategorie II eingestuft.

2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

**Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
GRZ >0,35: Typ A gemäß Leitfaden.**

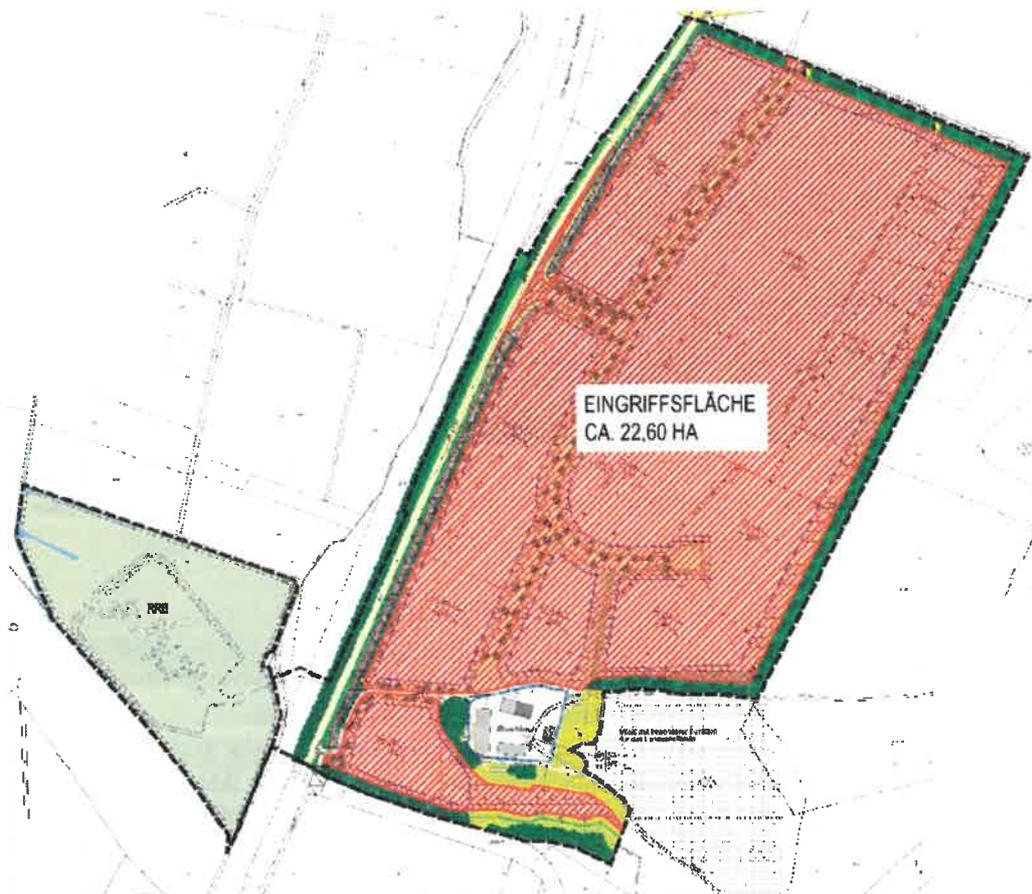
2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Nicht als Eingriff gewertet werden folgende Flächen:

- „Öffentliche / Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.
- bestehende Gebäude und Verkehrsflächen im Umgriff der Hofstelle Bruckbach
- Flächen, die keiner Nutzungsänderung unterzogen werden:
bestehende Zufahrt Bruckbach
Grünflächen im Umgriff der Hofstelle Bruckbach
bestehende Staatsstraße mit Straßenbegleitgrün (einschließlich der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung....,von Einzäunung freizuhalten“)
- Flächen für das geplanten Regenrückhaltebecken:
mit der Herstellung des geplanten Becken wird zwar zunächst ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen; es wird aber davon ausgegangen, dass der Eingriff durch die künftige Nutzung, die geplante Gestaltung und die extensive Pflege auf der Fläche selbst ausgeglichen wird und im Vergleich zur derzeitigen Nutzung (Ackerfläche) keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft verursacht werden

Durch Überlagerung der vorhandenen Grünflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich ein Flächenansatz folgender Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ A1:
hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
ca. 22,60 ha



Eingriffsfläche gesamt ca. 22,60 ha

2.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens), z.B.

- zum Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gehölzbestände, Niederung am südlichen Rand des Planungsgebietes)
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser
- zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Verwendung versickerungsfähiger Beläge) und
- zum Erhalt der Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft (Verzicht auf Zaunsockel)

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (ha)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (ha)
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI	22,60	0,3 bis 0,6	0,4	9,04
Gesamtfläche	22,60			9,04

gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 9,04 ha

2.5 Ausgleichsflächen

2.5.1 Teilfläche 1

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden z.T. innerhalb des Planungsgebietes auf den „Öffentlichen / Privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (vgl. A 7.2 im Plan) zur Verfügung gestellt.

Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 1,40 ha**

Vorgesehene Entwicklungsziele:

- Feldgehölze / Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Extensive Wiesenflächen
- Altgras-/Hochstaudenflur
- wechselfeuchte Standorte im Bereich naturnaher Mulden und Gräben



2.5.2 Teilfläche 2

Ein weiterer Teil der Ausgleichsfläche wird nachgewiesen auf den „Öffentlichen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung/in Kombination mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (vgl. A 7.12 im Plan). Hierbei wird die Fläche westlich der Bahnlinie / Staatsstraße herangezogen. Aufgrund der besonderen Eignung dieser Fläche zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und andere Arten (vgl. dazu Einschätzung des LBV unter Pkt. 6.3.4 der Begründung) wird eine teilweise Anrechnung als Ausgleichsfläche vorgenommen, obwohl der eigentliche Zweck des geplanten Beckens der Regenrückhaltung dient. Gleichzeitig führt aber die Nutzung als Regenrückhaltefläche erst zu den periodischen Überflutungen, die der ursprünglichen Hochwasserdynamik in Auenstandorten entspricht. Die vorgesehene Planung des Regenrückhaltebeckens hat daher das Ziel, die zeitweisen Überschwemmungen der Fläche auch weitestgehend dafür zu nutzen, um die naturschutzfachlichen Ziele bestmöglich zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund wird die „doppelte Nutzung“ als Regenrückhaltefläche und als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche als gerechtfertigt angesehen.

Die derzeit als Acker genutzten und damit naturschutzfachlich aufwertbaren Flächen, die nicht für das geplante Regenrückhaltebecken benötigt werden, werden zu 100 % als Ausgleichsfläche herangezogen: **ca. 1.96 ha**

Die vom geplanten Regenrückhaltebecken beanspruchten Flächen werden nur zum Teil als Ausgleichsfläche herangezogen, weil diese Flächen zusätzlich wasserwirtschaftlichen Belangen dienen und die geplante Regenrückhaltung als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens) herangezogen wird (vgl. Pkt. 2.4):

Gesamtfläche ca. 1,72 ha, davon 33% als Ausgleichsfläche: **ca. 0,57 ha**

Die naturschutzfachlich nicht aufwertbaren Teilflächen (Graben mit Schilfbewuchs entlang Nordgrenze, Altwasser mit Weidenbestand am westlichen Rand, Gehölzflächen am südöstlichen Rand) werden nicht als Ausgleichsfläche herangezogen.



Ausgleichsfläche gesamt auf Teilfläche 2: **ca. 2,53 ha**

Die vorgesehenen Entwicklungsziele und Maßnahmen sind in der Begründung unter Pkt. 6.3.4 beschrieben.

2.5.3 Ausgleich durch Pilotprojekt zur „produktionsintegrierten Kompensation“ (PIK)

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt in § 15 Abs. 3 folgendes vor:

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ein Pilotprojekt zu entwickeln, mit dem ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen über „Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ zusammen mit der Landwirtschaft nachgewiesen wird.

Es ist vorgesehen, das Pilotprojekt in Zusammenarbeit, bzw. in Abstimmung mit folgenden Partnern durchzuführen:

- Landwirtschaft / Bayerischer Bauernverband BBV
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Pfaffenhofen (Landrat, Untere Naturschutzbehörde)
- Trend Gruppe
- Gemeinden des Umsetzungsraumes
- Bayerische KulturLandStiftung BKLS

Die Bayerische KulturLandStiftung stellt dabei das Ausgleichskonzept auf und ist verantwortlich für das Flächenmanagement (jährliche Kontrolle, Berichterstattung, Pflegemanagement, Vertragsverlängerung)

Bei ersten Gesprächen wurde gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass über diese PIK-Maßnahmen **2,50 ha** des Ausgleichsflächenbedarfs nachgewiesen werden,

2.5.4 verbleibender Ausgleichsflächenbedarf

erforderliche Ausgleichsflächen gesamt: 9,04 ha

Ausgleichsfläche Teilfläche 1: 1,40 ha

Ausgleichsfläche Teilfläche 2: 2,53 ha

Ausgleich über PIK-Maßnahmen: 2,50 ha

Verbleibender Ausgleichsflächenbedarf: 2,61 ha

Diese zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen (ca. 2,61 ha) werden auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz der Fa. Hallertauer Grund und Boden GmbH und wurden bereits im Jahr 2010 als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen zur Erstellung eines privaten Ökokontos überplant (Planung: Büro Kindhammer, Landschaftsarchitekten vom 21.01.2010 / siehe Anlagen 1-4).

Ausgleichsfläche Puch, Fl.Nr. 365/1: (siehe Anlage 1)	Gesamtfläche	0,75 ha
--	--------------	---------

Ausgleichsfläche Niederlauterbach, Fl.Nr. 1618 (siehe Anlage 2)	Gesamtfläche	1,26 ha
--	--------------	---------

Ausgleichsfläche Sulzbach, Fl.Nr. 13 (siehe Anlage 3+4)	Teilfläche	0,60 ha
--	------------	---------

Anmerkung: Ausgleichsfläche gesamt 3,75 ha, davon wurden bereits 0,79 ha als Ausgleichsfläche für ein anderes Bauvorhaben herangezogen; es verbleibt eine Fläche von 2,36 ha, die als Ausgleichsfläche für weitere Bauvorhaben herangezogen werden kann)

Ausgleichsflächen Fa. Hallertauer Grund und Boden GmbH Gesamt:		2,61 ha
---	--	---------

Die Planung der o.g. Ausgleichsflächen (jeweils Bestandsplan und Maßnahmenplanung) erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen und liegt dort vor. Auf eine detaillierte Erläuterung wird an dieser Stelle daher verzichtet.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

3. Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

3.1 Aufgabenstellung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

3.2 Bestandssituation

Das Planungsgebiet 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.

Die überplante Fläche liegt gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm.

Gemäß der „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kommen im Untersuchungsgebiet TK 7335 und 7435 folgende saP-relevanten Arten vor:

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	Castor fiber	Biber
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
	Myotis myotis	Großes Mausohr
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
	Plecotus auritus	Braunes Langohr
	Plecotus austriacus	Graues Langohr
	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermuus
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
	Accipiter nisus	Sperber
	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger
	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger
	Alauda arvensis	Feldlerche
	Alcedo atthis	Eisvogel
	Anas crecca	Krickente
	Anas strepera	Schnatterente
	Anser anser	Graugans
	Anthus pratensis	Wiesenpieper
	Anthus trivialis	Baumpieper
	Apus apus	Mauersegler

<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher
<i>Asio otus</i>	Waldohreule
<i>Bubo bubo</i>	Uhu
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze
<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Picus canus</i>	Grauspecht
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe
<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube

	Strix aluco	Waldkauz
	Sylvia communis	Dorngrasmücke
	Sylvia curruca	Klappergrasmücke
	Tringa totanus	Rotschenkel
	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
	Hyla arborea	Laubfrosch
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
	Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch
	Triturus cristatus	Kammolch
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer
Schmetterlinge	Maculinea nausithous	Schwarzblauer Wiesenknopfbläuling
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Sellerie

Am 30.11.2011 und 22.03.2012 wurden Übersichtsbegehungen durchgeführt. Dabei wurden keine Arten aus dem zu untersuchenden Artenspektrum registriert.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes beschreibt die **amtliche Biotopkartierung Bayern** folgende Biotope:

- Biotop Nr. 7335 B150: Bachlauf südlich Rohrbach
- Biotop Nr. 7435 B57: Lauf der Ilm zwischen Ziermühle und Bratzmühle
- Biotop Nr. 7435 B58: Hohlweg und Gehölze nordöstlich Kreithof
- Biotop Nr. 7435 B59: Hecken und Feldgehölze am Rand des Ilmtals nördlich Bruckbach
- Biotop Nr. 7435 B61: Hecken nördlich Eschelbach

Aus der **Artenschutzkartierung Bayern** wurden folgende kartierte Artvorkommen ausgewertet:

- Artvorkommen Nr. 7435 A97: Landwirtschaftliche Nutzfläche südlich der A9 Kiebitz
- Artvorkommen Nr. 7435 A91 Bahnböschung westlich der Autobahn beim Bratzhof: Zauneidechse, zahlreiche weitere nicht landkreisbed. Vogel-, Heuschrecken-, Tagfalter- und Mollusken-Nachweise.
- Artvorkommen Nr. 7335 A227 Acker östlich Rohrbach/Straßhöfe: Rebhuhn.

In o.g. Kartierungen sind folgende Arten aus dem zu prüfenden Artenspektrum enthalten:

- **Zauneidechse (7435 B59 und 7435 A91):**
Beide Artvorkommen liegen westlich der Staatsstraße, bzw. südwestlich der Bundesautobahn. Aufgrund der stark trennenden Wirkung dieser Straßen ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum für die genannte Art darstellt.
- **Klappergrasmücke (Vorkommen Nr. 7435 B57):**
Das kartierte Vorkommen befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m westlich der Staatsstraße und westlich der Bundesautobahn an der Ilm.
Allgemeine Angaben zur Art:
Lebensraum: Gärten, Parks, Gebirge und offene Waldgebiete.
Verbreitung: fast ganz Europa, mit Ausnahme von Spanien, Westfrankreich, Irland, Nordskandinavien und dem Großteil Italiens.
Langstreckenzieher: hält sich von April bis Oktober in ihren Brutgebieten auf (Winterquartier in Ostafrika).
Nahrung: Spinnen, Weichtieren, Beeren, Insekten und deren Larven.
Brutverhalten: Nest ist meistens kurz über dem Boden in dichtem Gestrüpp oder Nadelbäumen versteckt.
Es wird daher davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum für die genannte Art darstellt.
- **Kiebitz (Vorkommen Nr. 7435 A97):**
Das kartierte Vorkommen befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m westlich der Staatsstraße und westlich der Bundesautobahn in der Ilmaue.
Allgemeine Angaben zur Art:
Lebensraum: ursprünglich Niedermoorbereiche und Flussmündungsgebiete.
Verbreitung: Irland bis Ostrussland, vom Nordkap und Sibirien bis Spanien, der Türkei, Kasachstan, der Mongolei und Nordchina.
Kurzstreckenzieher: Wegzug bereits Anfang Juni, Überwinterungsgebiete liegen in Großbritannien, Südeuropa und Nordafrika, im Nahen Osten, Iran, Irak, in Pakistan und Südchina bis auf Hokkaido in Japan.
Nahrung: Insekten und deren Larven, Würmern und anderen Wirbellosen, gelegentlich Samen.
Brutverhalten: hauptsächlich in offenen, flachen Landschaften mit kurzem oder gar keinem Gras, auf Wiesen und Weiden, gerne an Gewässerrändern, auf Feuchtwiesen, Heiden und Mooren (z.T. auch auf Feldern und Äckern).
Nestmulden in kurzrasiger Vegetation am Boden.
Da das Planungsgebiet überwiegend aus Ackerflächen besteht und diese als Lebensraum nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen (zumal das angrenzende Ilmtal weitaus bessere Lebensraumbedingungen bietet) wird erwartet, dass mit der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen auf das Artvorkommen verursacht werden.
- **Rebhuhn (Vorkommen Nr. 7335 A227):**
Das kartierte Vorkommen befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m des Planungsgebietes.
Allgemeine Angaben zur Art:
Lebensraum: hauptsächlich in tieferen Lagen unterhalb 600 m.ü.NN, aber auch in höheren Lagen der Mittelgebirge und Alpentäler. Die ursprünglichen Verbreitungsgebiete waren Steppen, insbesondere Baum- und Strauchsteppen und reine Heidelandschaften. Aufgrund ihrer hohen Anpassungsfähigkeit leben Rebhühner als Kulturfolger auf Ackerland, Brachland, Staudenfluren, Feldfluren mit Hecken und Büschen und an Wald- und Wegrändern, jedoch nur auf trockenem Boden. Neben guter Deckung ist eine abwechslungsreiche Landschaft für das nötige Nahrungsangebot wichtig.

Verbreitung: von den britischen Inseln über Mitteleuropa bis in den Südwesten und Südosten Europas, sowie im Osten bis nach Westsibirien, Turkestan, Pakistan und dem nördlichen Iran.

Nahrung: überwiegend Sämereien, Wildkräuter und Getreidekörner, auch grüne Pflanzenteile wie Klee- und Luzerneblätter, Grasspitzen und verschiedene Knöterich- und Wegericharten; manchmal auch Insekten, deren Larven und anderes Kleingetier, reife Früchte und verschiedene Beeren.

Brutverhalten: den größten Teil des Jahres ist das Rebhuhn nicht territorial.

Während der Brutzeit beansprucht es jedoch ein relativ kleines Streifareal ohne feste Grenzen, die sich ständig verschieben. Rebhühner sind reine Bodenbrüter, die ihr Nest an einem Deckung bietenden Platz mit einem ausreichenden Sichtschutz, meist inmitten dichter Vegetation bauen. Bevorzugt angenommen werden Feldraine, Weg- und Grabenränder, Hecken sowie Gehölz- und Waldränder.

Da das Planungsgebiet überwiegend aus Ackerflächen besteht und als Lebensraum für das Rebhuhn zu wenig Deckung und Abwechslungsreichtum bietet, wird erwartet, dass mit der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen auf das Artvorkommen verursacht werden.

Weitere Vorkommen aus dem zu überprüfenden Artenspektrum sind derzeit nicht bekannt.

3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf Basis der o.g. bekannten oder potentiellen Artvorkommen, sowie bei Abschätzung des Lebensraumpotentials des Planungsgebietes können folgende Aussagen getroffen werden:

Säugetierarten (ohne Fledermäuse) gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise von Säugetieren vor.

Die zu prüfenden Arten (hier: Biber) finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

Fledermäuse gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Für mögliche Fledermausvorkommen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum der betroffenen Arten bewirkt, da in der näheren Umgebung des Artvorkommens weitaus insektenreichere potentielle Jagdlebensräume liegen. Eine Beeinträchtigung wichtiger Leitlinien („Flugstraßen“), an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren, wird ebenfalls nicht erwartet. Akute Gefährdungen durch Neubau oder Intensivierung von Verkehrsstrecken (Kollisionsgefahr) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf Fledermausvorkommen zu erwarten sind.

Ein Vorkommen von Wochenstuben- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist im Planungsgebiet allenfalls in den bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden oder im Baumbestand im Umgriff der Hofstelle Bruckbach denkbar. Diese Bestände werden von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen erfolgt.

Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Mögliche Auswirkungen auf potentiell mögliche Vorkommen von bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel (u.a. Rebhuhn, Kiebitz) wurden unter Pkt. 3.2. beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung dieser möglichen Artvorkommen erfolgt.

Im Bereich der Gehölzbestände des Weilers Bruckbach sind Vorkommen von hecken-, baum- und höhlenbrütenden Vogelarten potentiell möglich. Da diese Gehölzbestände erhalten werden wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung dieser möglichen Artvorkommen erfolgt.

Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der geplanten Bauflächenausweisung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es wird für keine europäische Vogelart eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erwartet.

Mit dem geplanten Regenerückhaltebecken westlich der Staatsstraße / Bahnlinie wird auf Basis des derzeitigen Planungsstandes davon ausgegangen, dass im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für verschiedene Vogelarten bewirkt wird.

Weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

3.4 Fazit

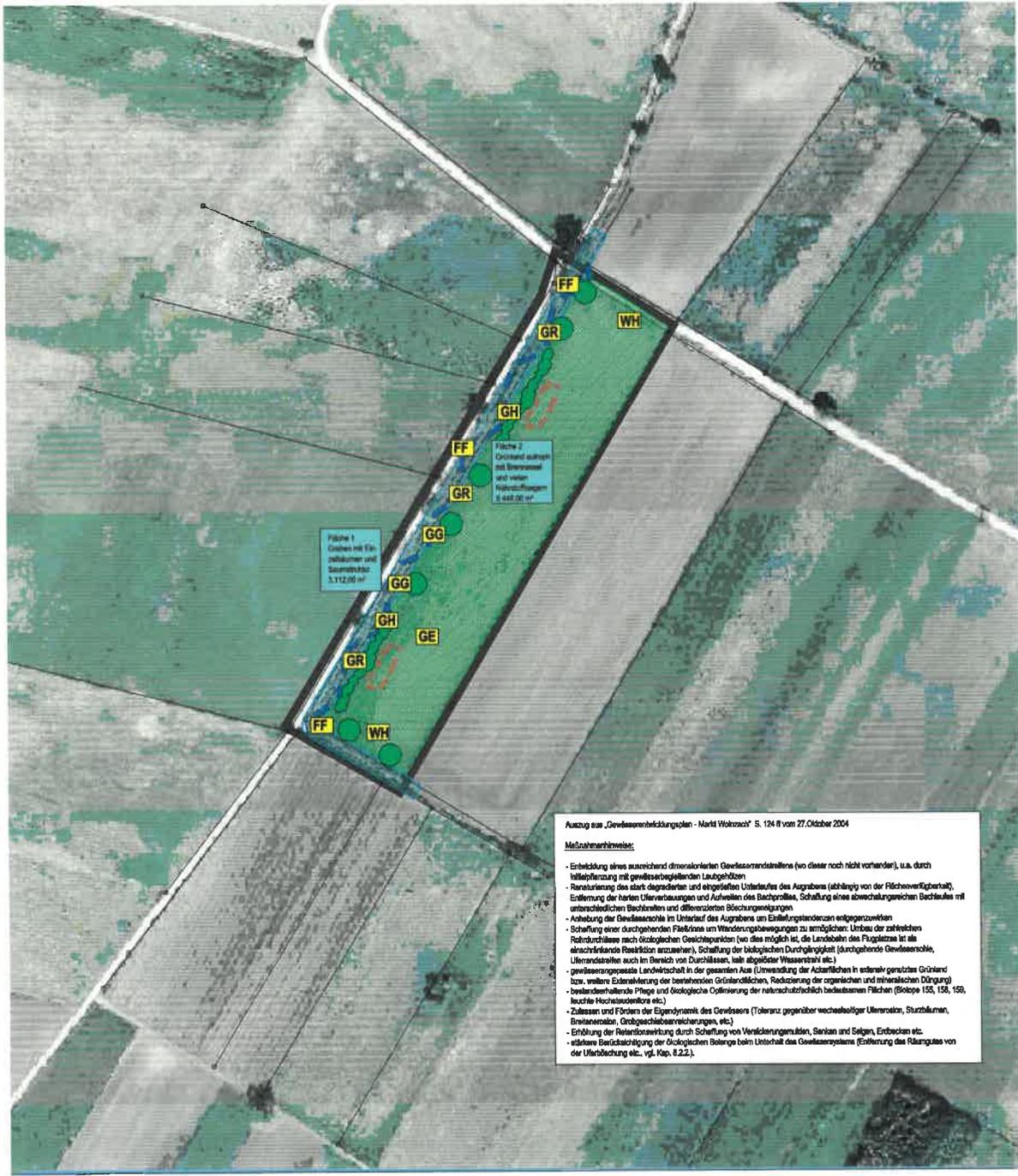
Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 11.11.2014

Anlagen 1-4



LEGENDE

Maßnahmen

- Fläche 1**
- Aufbau bzw. Verbreiterung von Gewässeranschlüssen
 - Zulassen und Fördern der Eigendynamik am bestehenden Bachverlauf (Toleranz gegenüber wechsellagerigen Ufererosion, Sturzblumen, Brüllenerosion, Geschiebeansammlungen etc.)
 - Schaffung von Mülden, Senken und Selgen zur Erhöhung der Retentionswirkung
- Fläche 2**
- Bestandteile: Ausbegrenzung und Strukturverweicherung, Entwicklung zur artreichen Extensivweide (GE) mit naturnahen abgegrenzten mähbaren Gebieten und Einzelblumen, an den Flurgrenzen ggf. auch naturnahe Hecken (WH)
- Sonstiges**
- Planungsgrenze

Biotypen lt. Kartieranleitung LFU

- FF** Natürliche und naturnahe Fließgewässer
- GE** Struktureicher artreiche Extensivweide
- GG** Großseggenried außerhalb Vertiefung
- GH** Feuchte Hochstaudenflur
- GR** Schlfröhricht
- WH** Naturnahe Hecke

Fläche 1
Graben mit Ein-
zelblumen und
Saumweiden
3.112,00 m²

Fläche 2
Grünweid außen
mit Brenneness
und vielen
Hilfsanpflanzungen
8.448,00 m²

Auszug aus „Gewässerentwicklungskonzept - Markt Wolzsee“ S. 124 ff vom 27. Oktober 2004

Maßnahmenhinweise:

- Entwicklung eines ausreichend dimensionierten Gewässeranschlusses (wo dieser noch nicht vorhanden), u.a. durch Fallpflanzung mit gewässerbegleitenden Laubbäumen
- Renaturierung des stark degradierten und eingetieften Unterlaufes des Augrabens (abhängig von der Flächenverfügbarkeit), Enttiefung der harten Uferverbauungen und Aufweiten des Bachprofils, Schaffung eines abwechslungsreichen Bachlaufes mit unterschiedlichen Bachstellen und offeneren Biegeungslagen
- Anhebung der Gewässersohle im Unterlauf des Augrabens um Entlastungsstrecken entgegenzuwirken
- Schaffung einer durchgehenden Fließrinne um Wanderungsbewegungen zu ermöglichen; Umbau der zeitweiligen Röhrichtweiden nach ökologischen Gesichtspunkten (wo dies möglich ist, die Landebänke des Flugflusses in alle einschließende Restflächen anzuschließen), Schaffung der biologischen Durchgängigkeit (durchgehende Gewässersohle, Uferanschlüsse auch im Bereich von Durchlässen, keine abgeleitete Wasserstrahl etc.)
- gewässerangepasste Landwirtschaft in der gesamten Aue (Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland bzw. weidliche Extensivweiden der bestehenden Grünlandflächen, Reduzierung der organischen und mineralischen Düngung)
- bestandserhaltende Pflege und ökologische Optimierung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen (Biotope 155, 156, 159, feuchte Hochstaudenflure etc.)
- Zulassen und Fördern der Eigendynamik des Gewässers (Toleranz gegenüber wechsellagerigen Ufererosion, Sturzblumen, Brennenesseln, Geschiebeansammlungen, etc.)
- Erhöhung der Retentionswirkung durch Schaffung von Versickerungsmülden, Senken und Selgen, Entdecken etc.
- erhöhte Berücksichtigung der ökologischen Belange beim Unterhalt des Gewässersystems (Erhöhung des Räumgutes von der Uferbedeckung etc., vgl. Kap. 8.2.2.).

**Anlage 2
Verkleinerung auf DIN A 4**

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN
für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen**
PLAN 2: MAßNAHMENPLAN - NIEDERLAUTERBACH FL-Nr. 1618

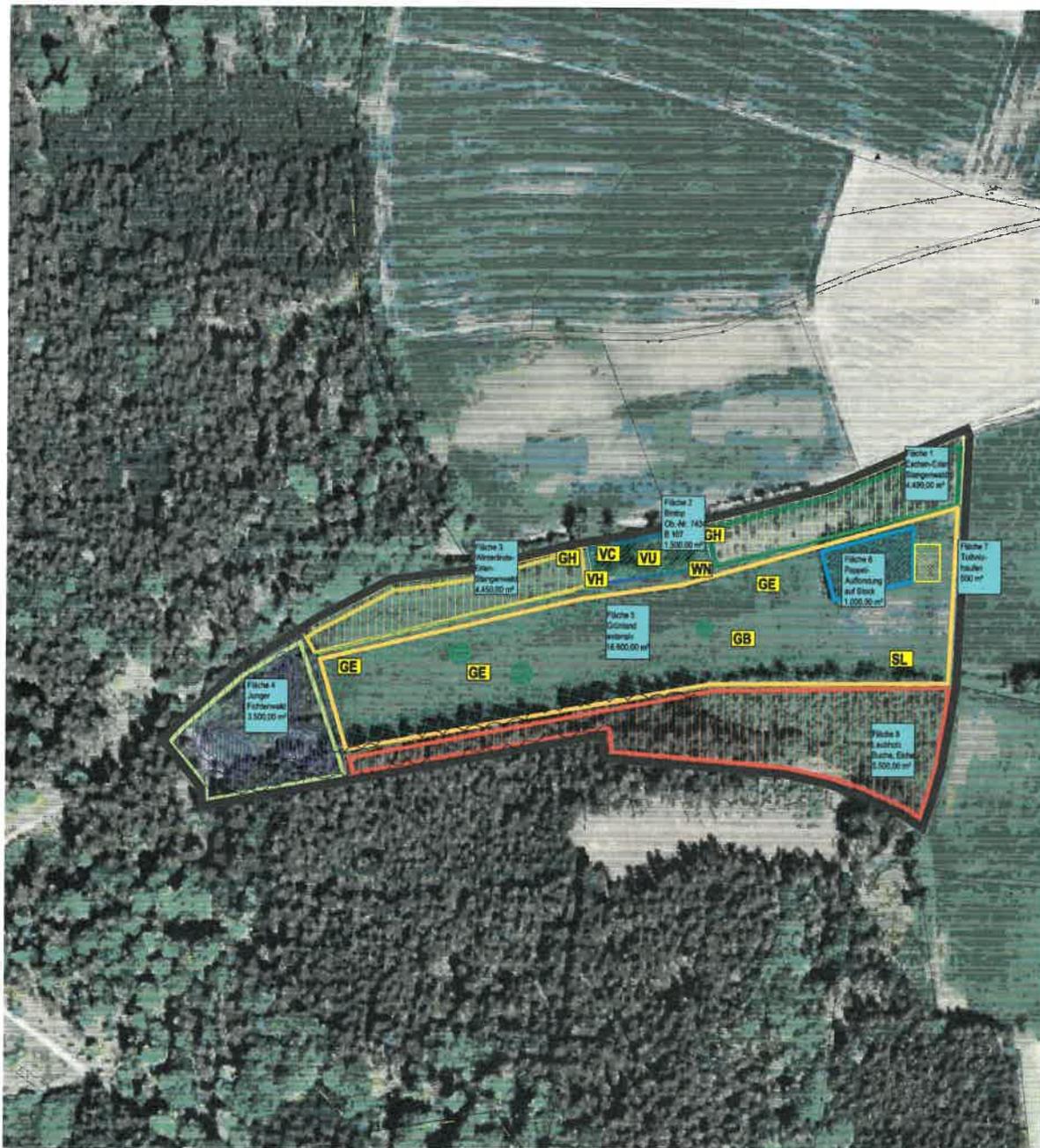
ZUR ERSTELLUNG EINES
PRIVATEN ÖKOKONTOS



Antragsteller:
TREND Immobilien GmbH
Herr Balerl
Hauptplatz 41
86270 Pfaffenbrunn a. d. Alm
Fon 09441/8979-0
Fax 09441/8979-21
Mail: balerl@trend-immo.com

Planfertiger:
KINDHAMMER
LandschaftsArchitekten+Stadtplaner
Schulstraße 13
85278 Pfaffenbrunn a. d. Alm
Fon 09441/8979-0
Fax 09441/8979-29
Mail: info@kindhammer.de





LEGENDE

Zielbiotope und Maßnahmen

-  Fläche 2
13 Hektar
Pflegekonzept:
Zustand erhalten und sichern, Umräumung anlegen.
-  Waldumbau:
Fläche 1
Pflegekonzept:
1. Entnahme von ca. 20% der Eichen, um die Stabilität des Waldes zu erhalten
2. „Ringe“ einzelner, engstehender, instabiler Eichen (sog. Scheitelbäume), mit der Zielsetzung langsame Stabilisierung von Eichen und Stieleichen
3. Zäun, um der Restverjüngung aus Stieleiche, Eiche die Chance zur Entwicklung zu geben
4. Aufbau gestufter Saum, Artensammensetzung: leuchtler Saum (Faulbaum, Liguster, Gemeiner Schneebell, Felsleh, Traubenkirsche, Seidobast)
- Entwicklungsziele:**
Vertikal gestufter Eichen-Stieleichen-Rotfarn-Leuchtwald mit Weidensaum
-  Waldumbau:
Fläche 3
Pflegekonzept:
1. Entnahme von ca. 20% der Winterföhren, um die Stabilität des Waldes zu erhalten
2. „Ringe“ bedringender Winterföhre, um die zukunftsfähige und ums Überleben kämpfende Stieleiche zu retten
3. Freistellen der „wholen“ Stieleichen
4. Zäun, um die natürliche Verjüngung aus Stieleiche, Eiche, Winterföhre die Chance zur Entwicklung zu geben
5. Aufbau gestufter Saum, Artensammensetzung: leuchtler Saum (Faulbaum, Liguster, Gemeiner Schneebell, Felsleh, Traubenkirsche, Seidobast)
- Entwicklungsziele:**
Vertikal gestufter Winterföhre-Stieleichen-Rotfarn-Leuchtwald mit Weidensaum
-  Waldumbau:
Fläche 4
Pflegekonzept:
1. Schaffung von 2 „Vorbau-Gruppen“ in Fichten-Reinbestand (zwischen den beiden Rückbaugruppen wird die Fichte vollständig entfernt)
2. Einbringung von Rotbuchen (LZUF-Pflanzern) in Vorbau-Gruppen-Flächen mit Zaun- bzw. Einzelzaun
3. Pflegegriff in verbleibendem Fichtenjungbestand zur Standortumgestaltung und Stabilisierung
4. nach ca. 5 Jahren weitere Entnahme von Fichten im Saumbereich der Rotbuchen-Vorbaugruppen: einstüpfen von Saubli-Bergahorn, -Stieleiche, -Winterföhre mit Einzel-Flegezaun
5. Aufbau gestufter Saum, Artensammensetzung: leuchtler bis trockener Saum
- Entwicklungsziele:**
Vertikal gestufter Leuchtwald mit Weidensaum
-  Waldumbau:
Fläche 5
Pflegekonzept:
1. Aufbau gestufter Saum, Artensammensetzung: trockener Saum
-  Fläche 6
Pflegekonzept:
1. Poppel- und Wurzelstöcke mit Bagger entfernen
2. Ansaat Magerwiesen
- Entwicklungsziele:**
Magerwiesen extensiv
-  Fläche 7
Totholzhaufen belassen als Lebensraum für diverse Tierarten.
-  Fläche 5
Pflegekonzept:
1. Ausbringung der extensiven Grünfläche
2. Ausbringung von Mähgut (Arten Magerwiesen)
- Entwicklungsziele:**
Magerwiesen extensiv
-  Waldsaumbereiche in der Exposition
entsprechenden Artensammensetzung
-  Neupflanzungen Quercus
(Schutzbesetzung siehe Erläuterungsbericht)
-  Planungsgränze
-  Grenzen Teilflächen

Biotypen lt. Kartieranleitung LfU

-  GB Magerer Grünlandrasch / Allgraswiesen
-  GE Artreiche Extensivweide
-  GH Natürliche und naturnahe Gewässer
-  SL Silt-/Magerwiesen
-  VC Großseggenriede der Verlandung
-  VH Großröhrichte der Verlandung
-  VU Stillgewässer mit Ufer- und Schwimmblattvegetation
-  WN Gewässerbegleitende Gehölze

Anlage 3
Verkleinerung auf DIN A 4

LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHER BEGLEITPLAN
für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen
PLAN 2: MAßNAHMENPLAN - SULZBACH Fl.-Nr. 13

ZUR ERSTELLUNG EINES
PRIVATEN ÖKOKONTOS



Antragsteller:
TREND Immobilien GmbH
Herr Basal
Hauptplatz 41
85276 Pfaffenhofen a. d. Rh.
Fon 08441 67100-0
Fax 08441 67100-21
Mail: info@trend-imo.com

Planfertiger:
KINDHAMMER
Landschaftsarchitekten/Stadtplanner
Schützstraße 13
85276 Pfaffenhofen a. d. Rh.
Fon 08441 68978-0
Fax 08441 68978-20
Mail: info@kindhammer.de

Gefertigt am 21. Januar 2010

M 1:1000



Ausgleichsfläche gesamt (Fl.Nr. 13) 3,75 ha

1

bereits als Ausgleichsfläche für ein anderes Bauvorhaben herangezogen 0,79 ha

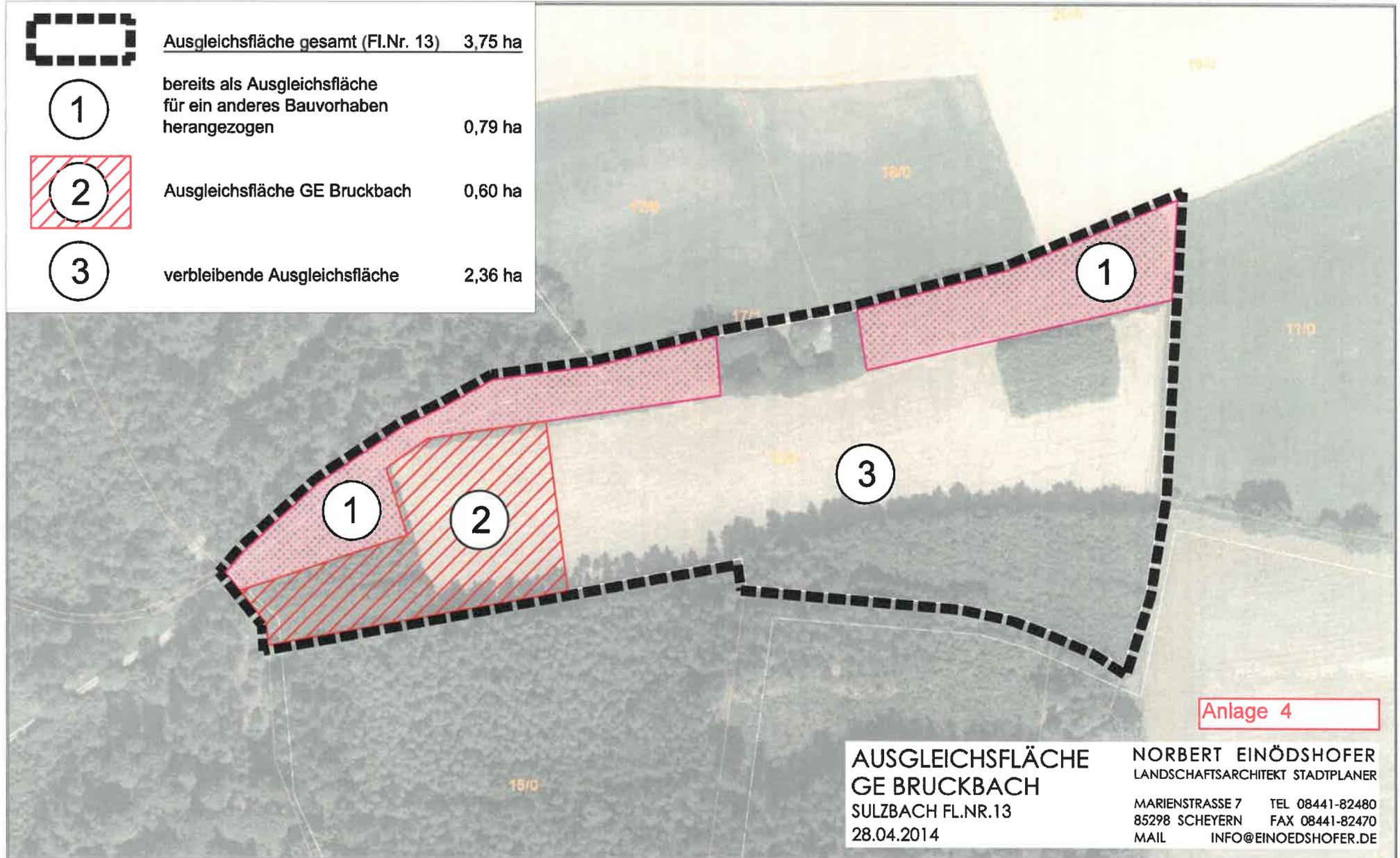


2

Ausgleichsfläche GE Bruckbach 0,60 ha

3

verbleibende Ausgleichsfläche 2,36 ha



**AUSGLEICHSFLÄCHE
GE BRUCKBACH**
SULZBACH FL.NR.13
28.04.2014

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER
MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE

