

Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Bebauungsplan Nr. 94

**„Niederlauterbach –
Zwischen Stehackerweg und
Wolnzacher Straße“
1. Änderung und Erweiterung**

Umweltbericht als Teil 2 der Begründung

und

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

und

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

**als Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans**

09.12.2014

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	4
1.1	Einleitung.....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
1.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.2.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	5
1.2.2	Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	5
1.2.3	Regionalplan	5
1.2.4	Flächennutzungsplan	5
1.2.5	Schutzgebiete	6
1.3	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)	6
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	6
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	6
1.3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ..	7
1.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung	7
1.4.1	Schutzgut Mensch.....	7
1.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
1.4.3	Schutzgut Boden.....	9
1.4.4	Schutzgut Wasser	9
1.4.5	Schutzgut Klima/Luft	10
1.4.6	Schutzgut Landschaft.....	10
1.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
1.4.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	11
1.4.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung	11
1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
1.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

1.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)	12
1.8	Zusammenfassung.....	12
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	14
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung:	14
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	14
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	15
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:	16
2.5	Ausgleichsflächen:	17
3.	Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“	18
3.1	Aufgabenstellung	18
3.2	Bestandssituation	18
3.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	20
3.4	Fazit.....	21

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 „Niederlauterbach - Zwischen Stehackerweg und Wolnzacher Straße“ zur Schaffung von Wohnbauflächen in Niederlauterbach.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt sind:

- Im westlichen Bereich Fläche für PKW-Stellplätze: diese dienten ursprünglich der Friedhofsfläche, die im nördlichen Anschluss der jetzt überplanten Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, bisher aber nicht realisiert wurde
- Im östlichen Bereich Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (die Baum- und Strauchpflanzungen wurden bisher ebenfalls nicht umgesetzt)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Wohnbauflächen als „allgemeines Wohngebiet“ für 4 Einfamilienhäuser
- Festsetzung von Verkehrsflächen (Straßen, Feldwege) zur Erschließung des Baugebietes und der angrenzenden Flächen (Anmerkung: die Pfarrer-Rottler-Straße einschließlich Wendehammer entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und ist bereits Bestand; die festgesetzten Feldwege entsprechen im Grundsatz der bisherigen Festsetzung)
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Spielplatz (Anmerkung: entspricht lagemäßig circa der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und ist bereits mit Spielgeräten ausgestattet)
- Festsetzung von privaten Grünflächen als Hausgarten zur Durchgrünung des Baugebietes 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 liegt am südwestlichen Ortsrand von Niederlauterbach, das ca. 3,5 km nordöstlich des Hauptortes Wolnzach des gleichnamigen Marktes liegt.

Der Hauptort Wolnzach des gleichnamigen Marktes ist als Unterzentrum eingestuft.

Gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes liegt das Planungsgebiet

- zwischen den beiden Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Ingolstadt – Pfaffenhofen und Ingolstadt – Mainburg.
- 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
- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb von Erholungs- oder Tourismusgebieten
- 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

Die Überplanung einer Fläche, die sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes befindet, wird für vertretbar gehalten (Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan / vgl. nächsten Punkt und Maßnahmen zur landschaftsgerechten Bebauung und Eingrünung / vgl. Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 1.2 + 4.1.1 + 7.3).

1.2.4 Flächennutzungsplan

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde der Flächennutzungsplan bereits entsprechend geändert. Die für das Baugebiet neu zu überplanende Fläche

ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan daher im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet, bzw. in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

1.2.5 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.
Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete.

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.

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 Grundwasserverhältnisse werden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

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.

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 7335 herangezogen,

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurde am 07.07.2014 eine Ortsbegehung zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplante Fläche durchgeführt.

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

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

In südöstlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohnbebauung, bzw. an die bestehende Pfarrer-Rottler-Straße an. In südwestlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich der überplanten Fläche befindet sich eine derzeit als extensives Grünland genutzte Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche zur Errichtung eines Friedhofes festgesetzt ist.

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung einer Baufläche für insgesamt 4 Einfamilienhäuser, z.T. in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung.

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.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt direkt über die bestehende Pfarrer-Rottler Straße.

Der Anliegerverkehr der geplanten Bebauung führt in diesem Zusammenhang nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und dem nur geringen Verkehrsaufkommen wird jedoch keine Überschreitung der zulässigen Lärmbelastung erwartet.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Baugebiet nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben.

Aufgrund der bisherigen, bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (PKW-Stellplätze im Westen, Grünfläche im Osten) gehen nur in geringem Umfang Flächen verloren, die bisher der wohnungsnahen Erholung dienen. Durch die ausreichenden Abstände der geplanten Gebäude zum Baubestand sind keine gravierenden Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung vorhandener Wohnungen gegeben. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung nur zu geringen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen führt. Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und -verkehr).

1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation der überplanten Fläche ist der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum).

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind *Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, sowie *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus catharticus*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*.

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils um derzeit extensiv genutztes Grünland.

Lediglich die festgesetzte Erschließungsstraße und der geplante Spielplatz entsprechen der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und sind bereits Bestand.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotop aus.

Ca. 300 m südlich des Planungsgebietes befindet sich jedoch eine Teilfläche des Biotops Nr. 7335 B126 „Hecken und Feldgehölz südlich Niederlauterbach“, ca. 400-450 m westlich des Planungsgebietes befinden sich Teilflächen des Biotops Nr. 7335 B127 „Hecken südwestlich Niederlauterbach“.

Diese Biotopflächen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

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 von bisher als PKW-Stellplätze, bzw. als Grünflächen festgesetzten Flächen (die derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt werden) gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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 durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind als Parabraunerden mittlerer geringer Basensättigung anzusprechen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Festsetzungen (PKW-Stellplätze, Grünfläche) führt die mit der Bebauungsplanänderung mögliche Errichtung von 4 Wohngebäuden zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Es wird daher von bau- und anlagebedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen. Die betriebsbedingten Auswirkungen hingegen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.4.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten.

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Höhenlage des Planungsgebietes ca. 424,5 bis 428,5 m.ü.NN

Höhe des Grundwassers (Tertiärgrundwasser) ca. 405 bis 406 m.ü.NN

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen.

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem der Kläranlage Niederlauterbach-Lehen (Schmutzwasser), bzw. der Vorflut (Regenwasser) zugeführt.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt, bzw. dass – soweit erforderlich – entsprechende Maßnahmen zur Versickerung, bzw. zum Rückhalt und gedrosselten Abfluss des Oberflächenwassers getroffen werden. Detailliertere Aussagen zum Entwässerungskonzept werden im Zuge des weiteren Verfahrens getroffen.

Insgesamt werden derzeit die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in nur geringer Erheblichkeit erwartet.

1.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das geplante Baugebiet befindet sich im Bereich eines von Nordwest nach Südost abfallenden Hanges und damit außerhalb von Tallagen, die als Transportbahnen für Frisch- und Kaltluft dienen.

Die Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftentstehung dürfte aufgrund der geringen Größe der überplanten Fläche ebenfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Baubedingt können durch die notwendigen Baumaßnahmen kurzzeitig geringfügige Staubemissionen verursacht werden. Betriebsbedingt kann durch Heizung und Pkw-Verkehr eine geringfügige Erhöhung der bereits vorhandenen Emissionen (Gebäudebestand, bestehende Kreisstraße) verursacht werden.

Insgesamt werden daher bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit erwartet.

1.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft“. 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 geplante Bebauung schließt im Südosten unmittelbar an bestehende Bebauung an.

Das Gelände befindet sich im Bereich eines Hanges und fällt von Nordwest nach Südost um ca. 4 m ab (Geländeneigungen ca. 5 – 10 %).

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird die Dichte und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt, um eine angemessene bauliche Gestaltung der entstehenden Siedlung sicher zu stellen. Die Festsetzung der Dachformen und Dacheindeckung verfolgt das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab, wobei vor allem Richtung Westen und Norden in Richtung der freien Landschaft, bzw. der geplanten Friedhofsfläche eine wirksame Eingrünung angestrebt wird.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Anbetracht der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung, aufgrund der geringen Größe des Baugebietes, sowie der festgesetzten Bauweise in geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Gebäude wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden (die nächstgelegenen Baudenkmäler, u.a. Pfarrkirche St. Emmeram befinden sich ca. 250 m nordöstlich im Bereich des Ortskerns von Niederlauterbach).

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so daß keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Internetangebot „Bayern Viewer Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Die bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden daher als gering bewertet.

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 Änderung des Bebauungsplanes blieben die bisherigen Festsetzungen erhalten. Eine bauliche Entwicklung zu Wohnbauzwecken im Bereich dieser Fläche wäre somit nicht möglich. Der vorhandene Bedarf an Wohnraum 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 zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Weitestmögliche Versickerung, bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten 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

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. Im Ortsteil Niederlauterbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, um diesen den Verbleib in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zum Hauptort Wolnzach 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 Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer relativ kleinen Fläche entlang einer bestehenden, Erschließungsstraße (Pfarrer-Rottler-Straße). Im Vergleich zu den bisher getroffenen Festsetzungen (z.T. PKW-Stellplätze, z.T. Grünflächen) wird nur in geringem und vertretbarem Umfang freie, ungenutzte Landschaft verbaut. Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen.

Insgesamt stehen daher im Ortsbereich von Niederlauterbach keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.

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 Markt Wolnzach, sowie das Landratsamt Pfaffenhofen sichergestellt.

Bei Bauvorhaben, die im Rahmen des Genehmigungsverfahren beantragt werden, kann durch den Markt Wolnzach die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt oder eine Untersagung beantragt werden. Andernfalls ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsverteilung vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird vom Markt Wolnzach und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Markt Wolnzach im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

1.8 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher

überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohnbaugebiet zur Folge, wobei der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan bereits in Teilflächen eine Nutzung für PKW-Stellplätze des nördlich angrenzenden, geplanten Friedhofes zulassen würde.

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 außerhalb des Planungsgebietes).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Landschaft	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 von der Planung betroffene Fläche wird derzeit als Grünland extensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)
bis

Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert)

Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind derzeit jedoch folgende Nutzungen festgesetzt:

- im westlichen Bereiche PKW-Stellplätze
- im östlichen Bereich Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung

Demzufolge wird für Eingriffe im Bereich der festgesetzten Grünfläche (mit Baum- und Strauchpflanzung) folgender Ausgangszustand angenommen:

Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert)

2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

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

Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden.

2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Bei folgenden Flächen werden mit der vorliegenden Planung keine Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung vorgenommen; sie werden daher nicht als Eingriff gewertet:

- Bestehende Straßenflächen
- Bestehende Grünfläche Spielplatz
- Geplante öffentliche Grünflächen entlang des westlichen und nördlichen Ortsrandes

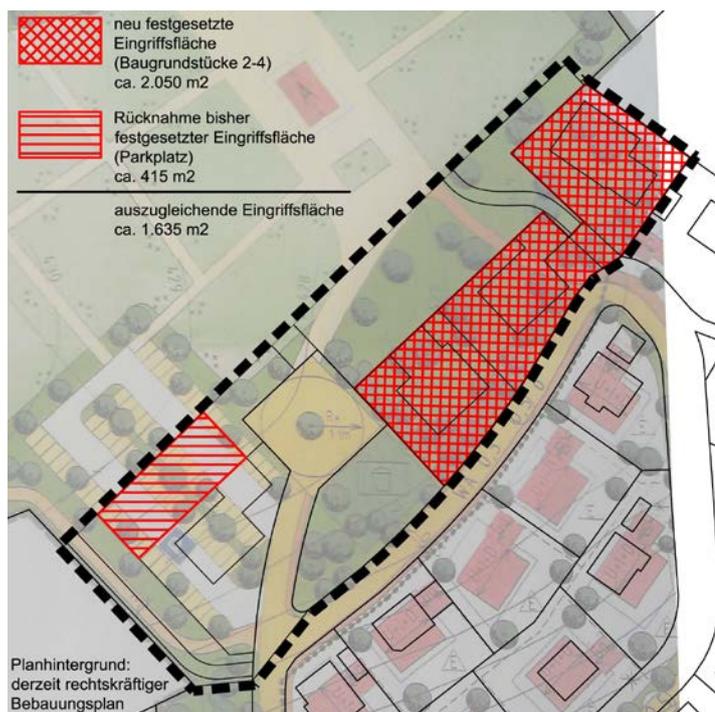
Die im Westen des Planungsgebietes gelegene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als PKW-Stellplatz festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Wohnbaufläche (=Parzelle 1) geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der nun geplanten Nutzung kein höherer Nutzungs- oder Versiegelungsgrad als mit der bisher festgesetzten Nutzung erfolgt. Diese Fläche wird daher ebenfalls nicht als Eingriff gewertet.

Darüber hinaus wird ein Teil der bisher als Parkplatz festgesetzten Fläche (=ca. 415 m²) mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nun als Ausgleichsfläche (=Grünfläche) festgesetzt. Damit wird ein bisher zulässiger Eingriff zurückgenommen. Die Eingriffsfläche wird daher um die entsprechende Teilfläche reduziert.

Die auszugleichende Eingriffsfläche wird daher folgendermaßen ermittelt:

Eingriffsfläche auf Baugrundstücken Parzellen 2-4	2.050 m ²
<u>Abzüglich zurückgenommene bisherige Eingriffsflächen</u>	<u>-415 m²</u>
Auszugleichende Eingriffsfläche	1.635 m ²



Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: ca. 1.635 m²

Durch Überlagerung der Bestandsflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII:
niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
ca. 1.635 m²

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 der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
(Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

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

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensations- faktor	ermittelte Ausgleichs- fläche (m ²)
Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII	1.635	0,5 bis 0,8	0,7	1.145
Gesamtfläche	1.635			1.145

gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 1.145 m²

2.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsgebietes auf den „Öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“ nachgewiesen.

Vorgesehene Entwicklungsziele:

- Extensive Wiesenflächen / Streuobstwiesen
- Feldgehölze / Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

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

Hinsichtlich des vorhandenen Bestandes wird auf die Bestandsaufnahme und –bewertung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Pkt. 2) verwiesen.

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 am südwestlichen Ortsrand von Niederlauterbach außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

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

Säugetiere	Castor fiber	Biber
	Myotis daubentonii	Wasserschneckenfledermaus
	Myotis myotis	Großes Mausohr
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
	Plecotus auritus	Braunes Langohr
	Plecotus austriacus	Graues Langohr
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	Gaugans
	Anthus pratensis	Wiesenpieper

<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper
<i>Apus apus</i>	Mauersegler
<i>Asio otus</i>	Waldohreule
<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

	Streptopelia turtur	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
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer
Schmetterlinge	Maculinea nausithous	Schwarzblauer Wiesenknopfbäuling
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Sellerie

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotope oder Artnachweise aus.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Am 07.07.2014 wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurden keine Arten aus dem zu untersuchenden Artenspektrum registriert.

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 ausreichend insektenreiche 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 aufgrund fehlender geeigneter Baum- oder Gebäudebeständen nicht gegeben.

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, bzw. wurden keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen festgestellt.

Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Die zu prüfenden Art findet im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Für potentiell mögliche Vorkommen von bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel (u.a. Rebhuhn, Feldlerche) ist das Planungsgebiet weniger geeignet (Nähe zur vorhandenen Bebauung, fehlende Ausstattung mit Kleinstrukturen etc.). Entsprechende Vorkommen wurden nicht registriert.

Aufgrund fehlender Gehölzbestände sind Vorkommen von hecken-, baum- und höhlenbrütenden Vogelarten nicht relevant.

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.

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, 09.12.2014