

# MARKT WOLNZACH



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 112  
"AN DER MOZARTSTRASSE"

B E G R Ü N D U N G

## 0.0 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1161/1, 1164, 1165, 1166 und 1167 sowie Teilflächen aus Fl.-nrn. 1130, 1161, 1163, 1168/3, 1172/2 der Gemarkung Wolnzach.



## 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN und STÄDTEBAULICHE ZIELE

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.
- 1.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Eine vom Markt Wolnzach durchgeführte Bestandsaufnahme von Baugrundstücken hat ergeben, dass vorhandene Baulücken im Innerortsbereich zum größten Teil nicht verfügbar sind; sie werden als Gärten bzw. landwirtschaftlich genutzt und stehen somit für eine Bebauung oder Vermarktung nicht zur Verfügung.

Die bisher vom Markt Wolnzach durchgeführten "Einheimischenmodelle" und die rege Nachfrage bei der Gemeinde zeigen aber, dass nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnbauland speziell bei der jungen Bevölkerung der Großgemeinde Wolnzach mit ihren Ortsteilen besteht.

Die Ausweisung des Baugebiets ist deshalb dringend notwendig.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

Das Baugebiet wird im Osten von einem bereits bestehenden Baugebiet begrenzt, östlich, südlich und nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grundstücke.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Erschließung des Areals erfolgt durch die neu zu errichtende Erschließungsstraße, die als Verlängerung der "Mozartstraße" das gesamte Gebiet erschließt. Im Norden ist eine Anbindung in Form eines Fuß- und Radweges an den "Thongrübener Weg" möglich. Die Straßenführung erfolgt in Form einer Schleife in geschwungenem Verlauf mit begleitendem Gehweg sowie Seitenstreifen für straßenbegleitendes Grün und Parkflächen mit einem Wendeplatz am Ende. Die asphaltierten Flächen für den Fahrverkehr werden auf das notwendige Maß begrenzt. Dies trägt in Verbindung mit den Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung bei.

Für das ganze Baugebiet wird eine Bauweise mit einem oder zwei Geschossen mit traditionellen und ortsüblichen Satteldächern mit Deckung aus Ziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Somit wird das Bild der Siedlung in der Ansicht von außen bestimmt durch die gegenüber den Wandflächen überwiegenden Dachflächen, wie es für die Hauslandschaft des nördlichen Oberbayern typisch ist.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung in Verbindung mit der offenen Bauweise wird eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht. Insbesondere wird durch die Festsetzung der Grünfläche im südöstlichen und südwestlichen Planbereich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung sind auf die Ortsrandlage abgestimmt.

#### 1.4 Schallschutzmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2139.3/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.08.2007 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet quantifizieren zu können.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Bundesautobahn BAB A 93 beeinträchtigt.

Im Baugebiet errechnen sich Überschreitungen der Orientierungswerte des Baiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 um bis zu 1 dB(A) zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und bis zu 6 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr). Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden tagsüber unterschritten und in der Nacht bei Parzelle 2 – 6 (nur Südseite) um 1 - 2 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Fassaden und Etagen s. Anlage 1 Gutachten 2139.3/2007-AS vom 09.08.2007).

#### 1.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke und eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung im gesamten Baugebiet notwendig.

## 2.0 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Das Baugebiet liegt ca. 1000 m südwestlich des Ortskerns von Wolnzach.

Das Baugebiet schließt westlich an die bestehende Bebauung an der Straße "Mozartstraße" an.

Im Westen, Süden und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es hat eine Größe von ca. 2,318 ha.

- 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen, falls sie nicht im Baugebiet liegen, betragen:

Bahnhof	4500 m
kath. Kirche	1100 m
evang. Kirche	1200 m
Volksschule	1000 m
Vers.-Läden	1000 m

- 2.3 Das Gelände ist nach Süden und nach Westen ansteigend. Der Grundwasserstand dürfte keine besonderen Maßnahmen erforderlich machen.

- 2.4 Der Boden besteht unter Deckschichten aus Löß und humosem Oberboden aus Kiessanden und Tonen/Schluffen des sog. Tertiärhügellandes in horizontalem wie vertikalem Wechsel. Es sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

### 3.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- 3.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:  
 11 1- bis 2-geschoßige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) mit ca. 15 Wohnungen  
 5 1- bis 2-geschoßige Doppelhäuser mit ca. 12 Wohnungen  
 sowie  
 21 Doppelgaragen

- 3.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 85 Einwohner mit ca. 28 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

- 3.4 Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfasst: 1,1775 ha (1)  
 Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 0,3785 ha (2)  
 -----  
 Das Bruttowohnbauland (=Summe aus (1) und (2)) umfasst somit 1,5560 ha (3)  
 Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 0,7627 ha(4)  
 -----  
 Somit umfasst die Bruttowohnbaufläche (Summe aus (3),(4)und(5)) 2,3187 ha(6)

Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf  
 Das Bruttowohnbauland 67,1 %  
 die örtlichen Grün- und Freiflächen 32,9 %  
 -----  
 100 %

Vom Bruttowohnbauland entfallen auf  
 das Nettowohnbauland 75,7 %  
 die Verkehrsflächen (innere Erschl.) 24,3 %  
 -----  
 100 %

Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 17,3 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland, und eine  
 Nettowohnungsdichte von 22,7 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

#### 4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 Das Baugebiet erhält über die Straßen "Mozartstraße" und "Thongrübener Weg" Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- 4.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
- 4.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Wolnzach. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 4.4 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Wolnzach. Der Anschluss erfolgt im Trennsystem. Vor Realisierung des Baugebiets sind die Drosselabflüsse an den Mischwasserentlastungsanlagen zu überprüfen und entsprechend anzupassen.
- 4.5 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der e.on-Werke.
- 4.6 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Pfaffenhofen/Ilm.
- 4.7 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde.

#### 5.0 ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND FINANZIERUNG

	Kosten	Einnahmen
5.1 Für die Wasserversorgung		
210 lfm neuer Hauptstrang a' € 85,--	17.850,--	
355 lfm Anschlussleitungen a' € 60,--	21.300,--	
Anschlussbeitrag gem. Satzung bei 21 Grundstücken ca.		42.000,--
5.2 Für die Abwasserableitung		
210 lfm neuer Hauptsammler a' € 265,--	55.650,--	
21 Hausanschlüsse a' € 1.600,--	33.600,--	
Anschlussbeitrag gem. Satzung ergibt bei 21 Grundstücken ca.		92.400,--
21 Hausanschlüsse a' € 1.600,--		33.600,--
5.3 Für Straßen, Wege und Plätze		
Herstellung der Fahrbahnen :		
110 lfm in 5,00m Breite a' € 350,--	38.500,--	
265 lfm in 3,50m Breite a' € 250,--	66.250,--	
Herstellung der Gehbahnen/Parkstreifen :		
480 lfm in 2,00 m Breite a' € 110,--	52.800,--	
Beleuchtung: 18 Einheiten a' € 2.700,--	48.600,--	
Herstellung der Straßenentwässerung :		
360 lfm a' € 110,--	39.600,--	

	Erschließungsbeitrag (90% aus 245.750,--)		221.175,--
5.4	Für Parkflächen und Grünanlagen		
	Anlage der Grünanlagen		
	500 m2 a' Euro 31,--	15.500,--	
	8.300 m2 a' Euro 12,--	99.600,--	
	Erschließungsbeitrag (90% aus 115.100,--)		103.590,--
5.5	Besondere Nachfolgelasten sind nicht zu erwarten.		
	Summen	489.250,--	492.765,--

Der Gemeinde entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme  
 Kosten in voraussichtlicher Höhe von ca. €uro 3.515,--

Die Finanzierung ist vorgesehen durch Haushaltsmittel.

## 6.0 GRÜNORDNUNG

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der unmittelbar in die Städtebauliche Planung eingeflossen ist. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist somit ein integriertes Planwerk.

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind

- die grünordnerische Gestaltung und Sicherstellung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke sowie der Freiflächen
- die Erhaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das überplante Gebiet ist bisher völlig unbebaut.

Es handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit folgendem Vegetationsbestand:

- Überwiegend intensiv genutztes, artenarmes Grünland (Wirtschafts-, Mähwiese), gedüngt
- Junge landwirtschaftliche Brache
- Landwirtschaftliche Nutzfläche.
- Flurweg in Verlängerung der Thongrübener Weges (Nordwesten)
- Flurweg zur Erschließung der hinterliegenden Felder (Südosten)

Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Ausprägung als ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Diese landwirtschaftliche Nutzung wird nun umgesetzt in ein Baugebiet mit offener Bauweise und innerer Durchgrünung sowie Randeinpflanzung. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sind durch entsprechenden Festsetzungen zu Grünordnung und Ökologie im Bebauungsplan festgeschrieben. So ist vorgesehen:

- Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 300m2 Grundstücksfläche
- Pflanzung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft auf den Baugrundstücken und auf dem Grünzug zur Schaffung neuer Lebensräume
- Begrünung der Straßenräume durch Pflanzung von Baumreihen als Straßenbegleitgrün
- angerförmige Aufweitung der Straßenraumes im Zentrum des Plangebiets mit einer intensiv bepflanzten öffentlichen Grünfläche zur optimalen inneren Durchgrünung

- großzügige Grünzone mit dichter Landschaftsbepflanzung im südöstlichen und südwestlichen Rand des Planbereich.
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch
- Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge für befestigte Flächen und
- Minimierung der notwendigen befestigten Flächen

Von jedem Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein Pflanzkonzept mit einzureichen, so dass damit auch auf den Baugrundstücken eine konkrete naturverbundene Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen gewährleistet ist. Der ökologische Wert des Gebiets wird dadurch erheblich gesteigert. Nachdem das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließt, ergeben sich auch bezüglich der örtlichen Verkehrsflächen keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen, was in den nachfolgenden Abschnitten dieser Begründung noch ausführlich dargestellt wird.

## 7.0 UMWELTBERICHT gem. Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

### 7.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes:  
Wie oben schon dargestellt sollen mit der Ausweisung des neuen Wohngebiets der dringende Bedarf an Wohnbauflächen und die rege Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere der jungen Bevölkerung in der Großgemeinde Wolnzach erfüllt werden. Umfang und Art der geplanten Bebauung ist in den vorangegangenen Teilen dieser Begründung bereits dargestellt.

In der konkreten Planung wurden neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung vor allem die Ortsrandlage und die Topographie des Planungsbereichs berücksichtigt.

Es wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

### 7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **Schutzgut BODEN:**

Beschreibung: Im Planungsgebiet stehen unter Deckschichten aus Löß und humosem Oberoden in horizontalem wie vertikalem Wechsel Kiessande und Tone/Schliffe des sog. Tertiärhügellandes an.

Wie die durchgeführte Bodenuntersuchung (Geotechnischer Bericht von Ingenieurbüro econsult Dipl.-Geologe Uwe Behrens) zeigt, erschwert der Untergrund die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Auswirkungen: Bedingt durch die zukünftige Bebauung werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (festgesetzte GRZ=0,35) Straße und Zufahrten werden voraussichtlich ca. 40-45% der Flächen dauerhaft versiegelt. Allerdings entstehen durch die Wohnnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Zur Reduzierung der Auswirkungen werden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen unternommen, die in der nachfolgend abgehandelten Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung [Nr. 8.0] aufgeführt sind. Hier wird auch der erforderliche Ausgleich ermittelt.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut WASSER:**

Beschreibung: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die hohe Überdeckung ist auch eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ausgeschlossen.

Auswirkungen: Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss möglicherweise vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die ist jedoch bereits jetzt der Fall, wie die immer wiederkehrenden Überflutungen der angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke durch Oberflächenwasser aus den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zeigen. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt daher gering.

Mit der Umsetzung des Baugebiets und der vorgesehenen Rückhaltmaßnahmen zum kontrollierten Abfluss der Oberflächenwasser wird die Situation deutlich verbessert.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut KLIMA/LUFT:**

Beschreibung: Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es sind von der Planung keine Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild noch mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Hochwasserrückhaltung betroffen. Die Auswirkungen auf die bisherigen Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet und für den Kaltluftabzug (Talraum) sind als gering einzustufen.

Auswirkungen/Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Klima/Luft Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut TIERE UND PFLANZEN:**

Beschreibung: Das Plangebiet ist derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung geprägt.

Auswirkungen: Die Umsetzung des Wohngebiets führt zu keinem nennenswerten Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Tiere und pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut MENSCH (Erholung):**

Beschreibung: Das Plangebiet hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zur Eingrünung und Abschirmung ist am südwestlichen und südöstlichen Rand des Baugebiets ein großzügiger ca. 20m breiter Grünzug geplant.

Auswirkungen: Die Umsetzung des Grünzugs unterstützt die Schaffung einer Immissionsschutzfläche; in Verbindung mit der inneren Durchgrünung wird so die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes unterstützt und die Erholungsvorsorge verbessert.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Mensch/Erholung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut MENSCH (Lärmimmissionen):**

Beschreibung: Durch seine Lage in der Nähe der BAB A 93 wird das Plangebiet durch Verkehrslärm der Bundesautobahn BAB A 93 beeinträchtigt. Die Entfernung zur Autobahn beträgt zwischen ca. 130m und 270m. Hierzu wurde von Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Regenstauf im Auftrag des Marktes Wolnzach eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung 2139.3/2007-AS vom 09.08.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auswirkungen: Gegen die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die in dem Gutachten ermittelten und beauftragten Schallschutzmaßnahmen von den Bauwerbern berücksichtigt werden. Für die bereits bestehende Wohnbebauung entsteht durch die Ausweisung des neuen Wohngebets keine Beeinträchtigung.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Mensch/Lärm Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut LANDSCHAFT:**

Beschreibung: Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch eine als Grünland genutzte Fläche ohne bedeutende Grünstrukturen geprägt. Zur Eingrünung und Abschirmung ist am südwestlichen und südöstlichen Rand des Baugebiets ein großzügiger ca. 20m breiter Grünzug geplant.

Auswirkungen: Die Umsetzung des Grünzugs unterstützt die Schaffung einer Immissionsschutzfläche; in Verbindung mit der inneren Durchgrünung, des grünen Angers und der Pflanzung von Alleebäumen entlang der Erschließungsstraße wird so die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes unterstützt und die Erholungsvorsorge verbessert.

Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Landschaft Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut KULTUR- und SACHGÜTER:**

Beschreibung: Es sind von der Planung keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Auswirkungen/Ergebnis: Es sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

**7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden.

Bedingt durch die Topographie und die Art der landwirtschaftlichen Nutzung sind die angrenzenden Wohngrundstücke und Wohnhäuser bei starken Regenfällen der letzten Jahre nach Aussage der Anwohner mehrfach überflutet worden.

Diese Gefahr bliebe bei Nichtdurchführung der Planung bestehen und würde andererseits bei Durchführung durch die geplante geregelte Abführung der Niederschlagswässer beseitigt werden.

**7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets sind die Anlage eines Grünen Angers in Verbindung mit einer Alleebaumpflanzung entlang der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Die Darstellung einer großzügigen Grünfläche am südwestlichen und südöstlichen Rand des Wohngebietes stellt einen Beitrag zu einer guten Eingrünung des Baugebiets und einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft dar.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur inneren Grünordnung in Verbindung mit der offenen Bauweise wird eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht.

Die Grünfläche unterstützt als Immissionsschutzfläche auch die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes für das geplante Wohngebiet und verbessert die Erholungsvorsorge.

#### 4.2 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen. Sie ist im nachfolgenden Abschnitt als Bestandteil dieser Begründung angeführt.

### 7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden auch andere Erschließungskonzepte untersucht wie z.B. Anbindung an die Straße Thongrübener Weg. Da hier jedoch ein Ausbau des Feldwegs erforderlich wäre wurde der Stichstraße mit Wendemöglichkeit der Vorzug gegeben.

### 7.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung wurden der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf den Angaben des Bodengutachtens von Ingenieurbüro econsult Dipl.-Geologe Uwe Behrens. Der Grundwasserstand ist demnach bei mind. 4 – 7 m anzunehmen, da bei mehreren verschiedenen Bohrungen in diese Tiefen kein Grundwasser angetroffen wurde. Aufgrund dessen kann eine Beeinträchtigung durch Baukörper ausgeschlossen werden.

### 7.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um negative Auswirkung der im Trennsystem abgeführten Oberflächenwässer auf die Wolnzach auszuschließen ist die Funktionsfähigkeit der Rückhalteeinrichtung und die gleichmäßige Wasserspende an den Regenwasserkanal entscheidend. Hierzu wird derzeit vom Markt Wolnzach eine Untersuchung des vorhandenen und zur Verwendung kommenden Kanalsystems vorgenommen. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist festzulegen, welche Maßnahmen notwendig sind um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten und unerwartete negative Auswirkungen auf das Gewässerökosystem zu vermeiden.

### 7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein direkt an eine bestehende Wohnsiedlung anschließender zentrumsnaher Bereich am südwestlichen Ortsrand von Wolnzach ausgewählt. Wertvolle Lebensräume werden von der Planung nicht betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und den Bau von Entwässerungseinrichtungen mit Rückhaltebecken werden differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltebecken vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

**8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in der Fassung vom Jan. 2003) angewendet.

**8.1 Bestandsaufnahme und -bewertung**

Die Nutzung der verschiedenen Teilbereiche des Plangebiets zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

<b>Erfassen des Plangebiets vor der Bebauung</b>				
	<b>Nutzung</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Einzel- Fläche</b>	<b>Fläche gesamt</b>
<b>1</b>	<b>Vollversiegelte Fläche</b>	Bleibt unverändert und deshalb unberücksichtigt		
1.1	Anteil an bestehender Mozartstraße		416m2	
1.2				
	Summe 1			416 m2
<b>2</b>	<b>Teilversiegelte Fläche</b>	Bleibt unverändert und deshalb unberücksichtigt		
2.1	Feldweg Südost		429m2	
2.2	Feldweg Südost		227m2	
	Summe 2			656 m2
<b>3</b>	<b>Vegetationsfläche</b>			
3.1	Landwirtschaftl. Nutzflächen (Grünland)	Kat. I	22.115m2	
3.2				
	Summe 3			22.115 m2
<b>4</b>	<b>Wasserflächen</b>	Nicht vorhanden		
4.1				
4.2				
	Summe 4			
	<b>Summe gesamt</b>			<b>23.187 m2</b>

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung folgende Bewertung:

Vollversiegelten Flächen sind innerhalb des Plangebiets nur in Form des Anteils an der vorhandenen Mozartstraße Plangebiets vorhanden; diese Teilfläche bleibt unverändert bestehen und wird in der Berechnung des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt, da sie keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffregelung unterliegen.

Die Fläche des Feldwegs wäre als teilversiegelte Fläche mit wassergebundener Decke der Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen; diese Teilfläche bleibt unverändert bestehen und wird in der Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls nicht berücksichtigt.

Die Landwirtschaftliche Nutzflächen im Plangebiet werden der Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

## **8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

- 8.2.1 Verwendung von heimischen Gehölzarten für die festgesetzten Pflanzungen
- 8.2.2 Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge für befestigte Flächen
- 8.2.3 Minimierung der notwendigen befestigten Flächen
- 8.2.4 Schaffung von großzügigen Grünzonen im Anger und als Randeingrünung
- 8.2.5 Grünordnerische Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugrundstücke sowie

### 8.2.6 Gestaltung und Begrünung der Straßenräume durch Bepflanzung des Angers und von Straßenbegleitgrün

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,35 kann die Eingriffsschwere entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angerechnet werden.

### 8.3 Kompensationsumfang und Bilanzierung

Aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der vorgesehenen und in der Grünordnung festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor für die Flächen des Typs B I (Nr. 3.1 der Matrix in 8.1) mit 0,3 festgesetzt.

<b>Berechnen des Kompensationsbedarfs</b>				
Nr. aus Tabelle in 8.1	Teilfläche	Fläche in m2	Komp.-Faktor	Kompensationsbedarf in m2
1	Typ Nullfläche	416	0,0	0,0
2	Typ Nullfläche	656	0,0	0,0
3	Typ BI	22.115	0,3	6.635
4	nicht vorh.			
	Summe	23.187		6.635 m2

### 8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die mit dem Bau des Allgemeinen Wohngebiets notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs nicht zur Verfügung.  
Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen in einer Größe von 6.635 m2 werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aus dem Ökokonto des Marktes Wolnzach zur Verfügung gestellt.

Die Ausgleichserfordernis ist damit erfüllt.



## 9.0 spezielle artenschutzrechtliche PRÜFUNG [saR]

Im Plangebiet wurden keine Tier- oder Pflanzenarten gem. Anhang IV zur FFH-Richtlinie nachgewiesen, noch finden sich Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.  
 Im Plangebiet wurden auch keine Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie nachgewiesen, noch finden sich Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.  
 Auch Biotop(e) weiter(er) streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet, noch gibt es Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Wechselbeziehung zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

Nachdem streng geschützte Pflanzen und Tiere der o. g. Listen im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden, ist auch nicht zu erwarten oder zu befürchten ist, dass durch die Realisierung des Planvorhabens die Populationen von geschützten Tieren und Pflanzen merklich geschwächt werden, oder sich der Erhaltungszustand einer geschützten Tier- oder Pflanzenart vorhabensbedingt verschlechtert.

Ebenso kommt es durch das Planvorhaben nicht zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopen, die für dort wild lebende Tier oder wildwachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Der Eingriff kann deshalb zugelassen werden; eine Befreiung nach § 62 BNatSchG bzw. die Ausnahmsweise Zulassung des Eingriffs entpr. Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG ist nicht erforderlich.

*Anderweitige zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, oder Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht notwendig.*

10.0 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit den genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung gemindert und weitgehend kompensiert. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf geeigneten Ausgleichsflächen kompensiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Verwirklichung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: Wolnzach, 12.2.2007  
Geändert: 20.8.2007  
Geändert: 8.11.2007

Wolnzach, 14.12.2007

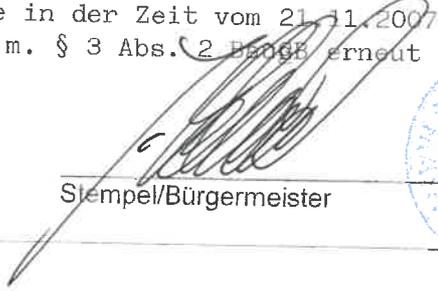
DIPL.-ING. GERNOT TRAPP  
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 30163  
ERLENSTR. 5 · 84201 WOLNZACH

Planverfasser

  
Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 20.09.2007 bis 22.10.2007 öffentlich ausgelegt sowie in der Zeit vom 21.11.2007 bis 05.12.2007 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, 14.12.2007

  
Stempel/Bürgermeister

