

# MARKT WOLNZACH



## ANLAGE 2 zur BEGRÜNDUNG

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 122 „WIESENÄCKER III“ EINSCHL. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83 „WIESENÄCKER II“**

## **U MWELTBERICHT** (gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Verfasser: K I N D H A M M E R | LandschaftsArchitekten  
Schulstraße 13  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Fon 08441/8979-0  
Fax 08441/8979-29  
Mail: [info@kindhammer.de](mailto:info@kindhammer.de)

Gefertigt am 9. Februar 2010

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
• Angaben zum Standort	3
• Art des Vorhabens und Festsetzungen	3
• Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	6
• Schutzgut Mensch	6
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
• Schutzgut Boden	8
• Schutzgut Wasser	9
• Schutzgut Klima / Luft	9
• Schutzgut Landschaft	9
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	10
• Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie	11
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	11
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
• Schutzgut Mensch	11
• Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
• Schutzgut Boden	13
• Schutzgut Wasser	13
• Schutzgut Klima / Luft	14
• Schutzgut Landschaft	14
• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>17</b>
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
<b>Unterschriften</b>	<b>20</b>
Literaturverzeichnis, verwendete Unterlagen	21

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

## 1. EINLEITUNG (Ziffer 1 der Anlage)

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes (Ziffer 1 Abs. a)

#### • Angaben zum Standort:

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

Das Plangebiet liegt ca. 1500 m nordwestlich des Ortskerns von Wolnzach und etwa 240 m südöstlich des Ortskerns von Gosseltshausen.

Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Wiesenäcker II“ an. Im Norden grenzt es an die bestehende Bebauung des Ortskerns von Gosseltshausen (Mischgebiet). Im Westen wird es durch die Gozzoltstraße begrenzt, im Osten durch die Bahnstrecke Wolnzach Bhf./Mainburg.

Es hat eine Größe von 0,9711 ha.

#### • Art des Vorhabens und Festsetzungen:

Der gegenständliche Bebauungsplan ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt. Der für das Baugebiet zu überplanende Bereich ist in diesem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Markt Wolnzach ist ein im Wachstum befindlicher Ort.

Durch die günstige geographische Lage zwischen den Oberzentren München und Ingolstadt ist der Bedarf an Wohnraum in den letzten Jahren stetig gestiegen. Um diesen Wohnungsbedarf decken zu können, ist es sinnvoll, neues Wohnbauland auszuweisen, insbesondere wenn es sich wie hier um eine größere unbebaute Fläche innerhalb der bebauten Ortslage handelt.

Die Erschließung des Areals erfolgt durch eine Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße im Baugebiet „Wiesenäcker II“ (Hubersteinerstraße), die in die Gozzoltstraße einmündet.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen. Der verbleibende zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch einen flächenhaften Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplanes kompensiert. Durch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung in Verbindung mit der festgesetzten Randeingrünung des Gebiets wird eine gute Einfügung in die Umgebung erreicht.

### • Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Flächenbilanz	
Nettobauland (Gesamtfläche der Baugrundstücke)	ca. 7.985 m <sup>2</sup> ( 82,23 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.527 m <sup>2</sup> ( 15,72 %)
Grün- und Freiflächen	ca. 199 m <sup>2</sup> ( 2,05 %)
<b>Plangebiet Gesamt</b>	<b>ca. 9.711 m<sup>2</sup> (100,00 %)</b>
GRZ Parzellen 3, 4.1, 4.2, 11.2 und 11.1: Sonst:	0,4 (1.965 m <sup>2</sup> ) 0,35 (6.020 m <sup>2</sup> )
GFZ	0,6

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten (Quelle: Bebauungsplan Entwurf i. d. F. vom 9. Februar 2010)

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst 9.711 m<sup>2</sup>. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens können bis zu 5.866,50 m<sup>2</sup> Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden (Überbauung: GRZ 0,4: 786 m<sup>2</sup> + GRZ 0,35: 2.107 m<sup>2</sup> = 2.893 m<sup>2</sup> + 50 % zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für Nebenanlagen: 1446,5 m<sup>2</sup> = 4.339,50 m<sup>2</sup> + Verkehrsflächen 1.527 m<sup>2</sup>).

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung (Ziffer 1 Abs. b)

### • Fachgesetze:

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **BauGB** (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 I 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 I 2585) i. V. m. § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ [6] und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf vom Bebauungsplangebiet ausgehende Emissionen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (i. d. F. vom 26. September 2002, zuletzt geändert durch Art. 2 RechtsbereinigungsG Umwelt vom 11. August 2009 I 2723) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006) zu berücksichtigen.

• **Fachplanungen:**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalplanes Ingolstadt** [15]. Es grenzt an den regionalen Grünzug des Tales der Wolzach, der auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt ist (siehe Abb. 2). Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung der Arten und des Biotopschutzes kommt in diesem Gebiet besonderes Gewicht zu. Grünzüge dienen der Verbesserung des Klimas und der Sicherung des Kaltluftaustausches, der Siedlungsgliederung und der siedlungsnahen Erholungsvorsorge. Die Gewährleistung dieser Grünzugsfunktionen ist zu berücksichtigen, sie sollten durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. „In der Nähe größerer Siedlungen eignen sich die Talräume grundsätzlich als siedlungsnah Ziele für die Feierabenderholung“.

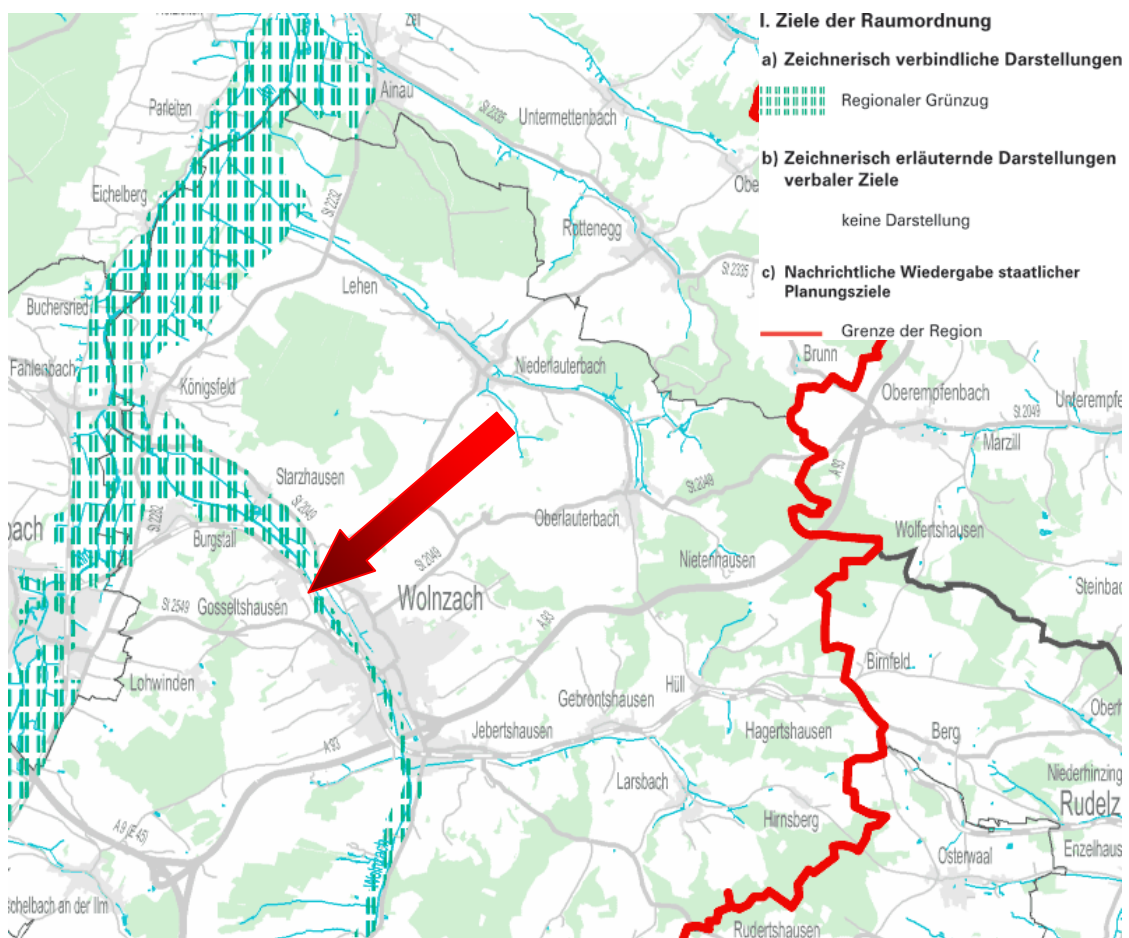


Abb.: 1: Regionale Grünzüge im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug Regionalplan Ingolstadt)

Der **Landschaftsplan** des Marktes Wolzach [18] bezeichnet das Wolzacher Tal als „bedeutendes Seitental der Ilm“ und weist ihm eine „wesentliche Bedeutung als potenzielle Vernetzungslinie“ zu. „Die relief- und strukturreichen Gebiete mit ihren relativ häufigen Ranken, Rainen, Böschungen und Hohlwegen bieten ideale Ansatzpunkte für einen Biotopverbund.“ Der Landschaftsplan fordert für Bauflächen grundsätzlich eine „hohe Durchgrünung auf öffentlichen und privaten Flächen, vor allem im Randbereich von Neubausiedlungen, um diese in das Landschaftsbild einzugliedern.“

Aus dem **Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem** (ABuDis) [3] ist im Plangebiet keine Altlastenfläche bekannt.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (Ziffer 2 der Anlage)

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale (Ziffer 2 Abs. a)

Bei den vom durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirkten Baurecht betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Gemäß dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ [6] handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.1).

Grundsätzlich maßgebend für die Darstellungen des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale ist der Umweltzustand zu Beginn des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen der zulässigen Bebauungsplanung gegenüber der Bestandssituation herauszustellen. Anschließend wird der Umweltzustand bewertet, der dem planungsrechtlich zulässigen Eingriff entspricht. Die Ausprägung der Schutzgüter erfolgt nur in der Differenzierung wie es für die Beurteilung notwendig ist. Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

#### • Schutzgut Mensch

Die Betrachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen wird i. S. des § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. C) BauGB allgemein auf die menschliche Gesundheit fokussiert, insbesondere auf seine physische Dimension, soweit sie von den untersuchten Umweltbedingungen abhängt. Entsprechend haben hier unmittelbar belastende Verhältnisse für das Wohnen und die Erholung eine besondere Bedeutung.

#### Lärm, Immissionen

Lärm- und Schadstoffemissionen treten i. W. durch den Kfz-Verkehr auf der Gozzoltstraße auf. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der Anlieger- und Durchgangsverkehr aufnimmt. Die städtebauliche Situation entlang dieser Straße ist somit durch Verkehrslärm vorbelastet. Verkehrszählungen oder Lärmberechnungen liegen nicht vor, ein Vergleich mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 ist daher nicht möglich.

Weiterer motorisierter Verkehr ist in geringem Umfang aufgrund der Grünlandnutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge zu erwarten. Lärmemissionen, Staub und Abdrift treten temporär bei den zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen der Flächen auf (Mähen, Düngen, Pflanzenschutz etc.). Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke sind diesbezüglich vorbelastet.

#### Erholung

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage im bebauten Innerortsbereich einen Raum mit eingeschränkter Eignung für Erholungsnutzung dar.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des umgebenden Landschaftsraumes als siedlungsnahes Ziel für kurzzeitige Feierabenderholung (Spaziergänge, Radfahren) ist relativ hoch. Hierzu tragen vor allem das weitläufige System von Flurwegen und die Wahrnehmung des strukturreichen Landschaftsbildes mit seinen kulissenartigen Wäldern bei.

### Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzgutes Mensch durch die bestehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen werden als mäßig bewertet. Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm weist das Plangebiet auf das Schutzgut Mensch eine gewisse Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf. Das Plangebiet trägt zur Erholungseignung des Landschaftsraumes nicht bei.

### ● Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Tal der Wolzach. Das Wolnzacher Tal ist überwiegend ein Bereich mit hoher Naturschutz- und Lebensraumfunktion mit einer landkreisweiten Bedeutung.

Der Regionalplan Ingolstadt [15] bewertet das Wolnzachtal als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (Gebiet mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild) (siehe Abb. 2). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung der Arten und des Biotopschutzes besonderes Gewicht zu.

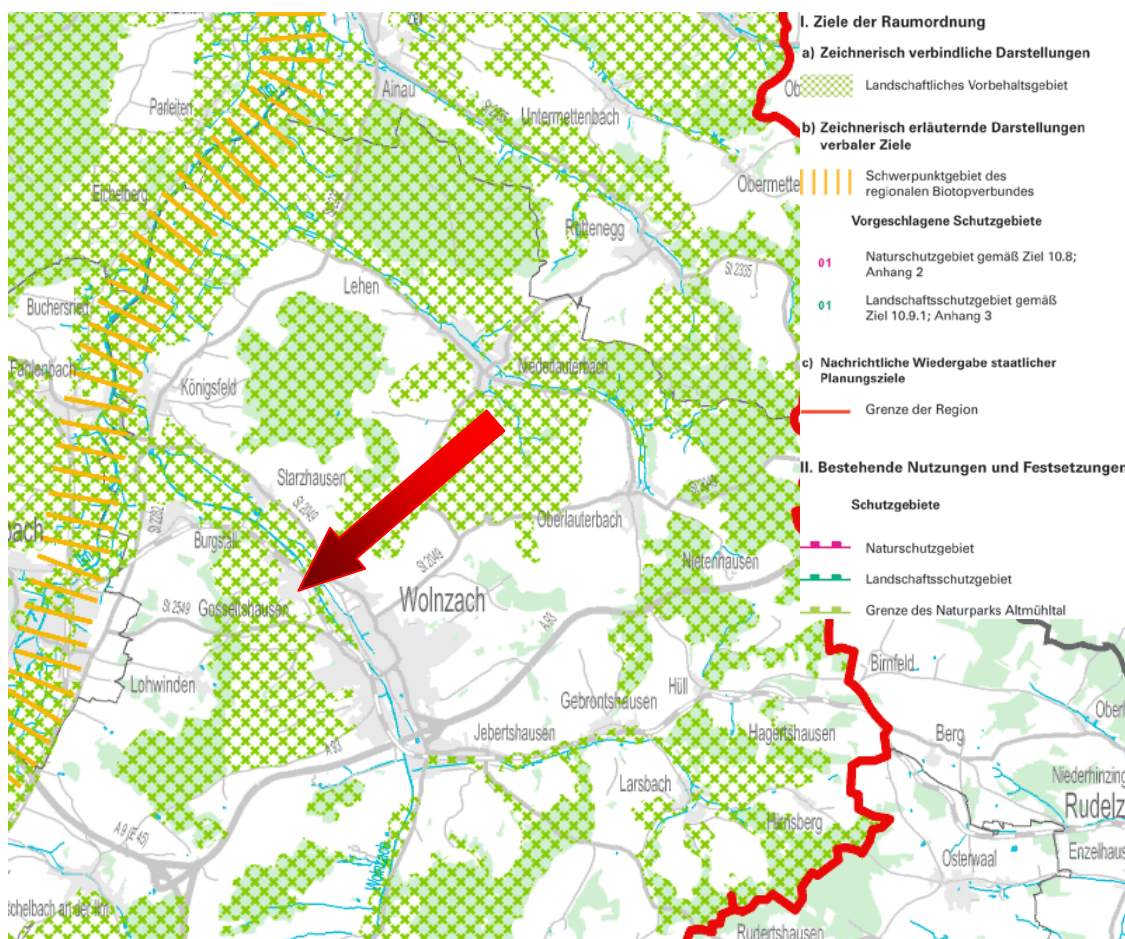


Abb.: 2: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm (Auszug Regionalplan Ingolstadt)

Das Plangebiet liegt im Westen des Wolnzacher Tales. Es wird überwiegend als großräumig ausgeräumtes Intensivgrünland ohne Wildkrautvegetation und Acker genutzt. Es weist über die in Grünland- und Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur einen geringen Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering. Aufgrund seiner Ausprägung handelt es sich um ein Gebiet mit insgesamt geringer Naturschutz- und Lebensraumfunktion.

Biotoptypen bzw. Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG, sonstige Biotope der amtlichen Biotopkartierung und andere schützenswerte Kleinstrukturen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Das Plangebiet besitzt geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### **• Schutzgut Boden**

Nach der standortkundlichen Bodenkarte [2] finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei **Bodeneinheiten**:

#### Östlicher Bereich:

Kolluvium aus lehmigen Abschwemmassen (Sehr tief- bis tiefgründiger, humoser, schluffiger Lehmboden aus abgetragenem, in Hangfußlagen, Mulden und Talbereichen zusammengeschwemmtem Bodenmaterial) mit Einschlüssen aus Braunerden aus Lößlehm.

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit hohem Feuchtphasenanteil.

Durchlässigkeit mittel, Filtervermögen hoch (begünstigt durch tiefreichende Humosität), mittlere Durchflussgeschwindigkeit, Sorptionsfähigkeit hoch, Bodenreaktion schwach bis mäßig sauer.

Der Boden ist anfällig für Unterbodenverdichtung und Verschlammung durch Oberflächenwasser.

#### Westlicher Bereich:

Tief- bis sehr tiefgründiger, schluffiger Lehmboden.

Ökologischer Feuchtegrad: frisch mit Trockenphasen, in Hangfußlagen und in Hangmulden frisch mit hohem Feuchtphasenanteil, zeitweilig schwache Staunässe im Unterboden.

Durchlässigkeit mittel bis gering, Filtervermögen mittel, mittlere bis geringe Durchflussgeschwindigkeit, hohe Sorptionskapazität.

Der Boden neigt zu Verschlammung und Verkrustung und ist anfällig für Krümen- und Unterbodenverdichtung.

Aufgrund der dauerhaften landwirtschaftlichen Vornutzung sind die Böden überformt und stark anthropogen beeinflusst, sie entsprechen nicht mehr der natürlichen Schichtung und haben eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Durch die landwirtschaftliche Vornutzung könnten lokal begrenzte Vorbelastungen und Schadstoffbeeinflussungen des Bodens möglich sein. Umweltorientierte Untersuchungen hierzu liegen nicht vor, besondere Auffälligkeiten sind nicht bekannt.

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Vornutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.



## • Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

### **Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Grundwasser**

Nach den Angaben in der Begründung zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Wiesenäcker II“ [13] steht das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 3,0 m unter Gelände an.

Das Grundwasser besitzt aufgrund des relativ hohen Filtervermögens und der mittleren bis geringen Durchlässigkeit des Bodens (s. o.) eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Einträgen.

### *Bewertung*

*Durch innerörtliche Lage und die Vornutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt. Die Versickerungsleistung ist aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit gering, das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen gering. Hinsichtlich der Grundwassersituation besteht – mit Ausnahme der mit Überbauung und Versiegelung verbundenen Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung – somit keine erhebliche Empfindlichkeit. Insoweit besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.*

## • Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet der Marktgemeinde Wolnzach liegt noch im Einflussbereich der Alpen mit der charakteristischen Föhnbildung bei Süd- und Südwestströmung und länger anhaltenden Schlechtwetterperioden bei nordwestlicher bis nordöstlicher Luftströmung. Das Plangebiet liegt mit seiner verhältnismäßig tiefen Lage (submontaner Bereich) im Donau-Isar-Hügelland in einem eher schon wärmeren und verhältnismäßig feuchten klimatischen Einzugsbereich.

Der Talraum der Wolnzach stellt eine wichtige Ventilationsbahn für den Abfluss der Kaltluft nach Nordwesten zum Ilmtal dar. Die hoch liegenden Grünlandstandorte auf den flachwelligen Talhängen sind Kaltluftentstehungsgebiete, die Kaltluft fließt in den Geländeeinschlüssen dieser Talhänge zur Wolnzach hin ab. Lokalklimatisch findet sich im Plangebiet keine Ventilationsbahn für den Abfluss von Kaltluft.

### *Bewertung*

*Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Flächennutzung und Vegetation wirkt sich nur in bescheidenem Maße aus und wird als nicht erheblich betrachtet.*

## • Schutzgut Landschaft

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftsbildregion der „Tertiären Hügelländer“ und im Landschaftsbildkomplex der „Hügelländer des Alpenvorlandes“. Naturräumlich handelt es sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm [7] um die naturräumliche Haupteinheit „Donau-Isar-Hügelland“.

Die wesentlichen Strukturmerkmale dieser Landschaft bestehen aus einer relativ geringen Reliefenergie im stetigen Wechsel von langgezogenen Riedeln, einzelnen Kuppen und Mulden, klar umrissenen, weit gespannten Schwellen- und Beckenstrukturen, geometrischen Strukturen der Wälder auf den Kuppen, Wiesen in feuchten Tallagen, Äckern auf den Talhängen und großen Feldstücken im Wechsel mit kleinen Streifen [9]. Kennzeichnend für das Orts- und Landschaftsbild ist der weit geschwungene und weithin einsehbare Talraum der Wolnzach mit seinen sanft ansteigenden Talhängen.

Der Regionalplan Ingolstadt [15] setzt das Tal der Wolnzach als „Regionalen Grünzug“ fest (siehe Abb. 1). Er dient vorwiegend der Verbesserung des Klimas und Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge.

Das Plangebiet befindet sich auf einer **Höhe** von etwa 399 m ü. NN im Westen (Gozzoltstraße) und neigt sich auf etwa 395 m ü. NN im Osten (Bahnlinie). Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 3,65 %, das Gelände ist ebenflächig.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner **Lage** nur vom Wolnzachtal im Osten aus unmittelbar einsehbar. Sonstige Sichtbeziehungen und Blickachsen in den Ort oder die freie Feldflur bestehen nicht.

### ***Bewertung***

*Aufgrund der strukturellen Situation (keine Reliefunterschiede), seiner – trotz Ortsrandlage - nur eingeschränkt bestehenden Blickbezüge und Einsehbarkeit und seiner Benachbarung zu kaum eingegrünten Wohngebieten mit heterogenen Bauformen besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine eingeschränkte und damit geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das großräumige Landschaftsbild des Wolnzachtals wird nicht beeinflusst.*

### **• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt außerhalb kulturhistorisch wertvoll besiedelter Bereiche. Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### **• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser von Bedeutung. Weitere Überbauung und Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate geschwächt wird.

### ***Bewertung***

*Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als nicht bedeutsam zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.*

### • Prüfung der Verträglichkeit nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

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

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes (Ziffer 2 Abs. b)

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### • Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die durch das Baurecht bewirkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild) von Bedeutung.

Von den durch die zulässige Bebauung und Nutzung ausgehenden Wirkungen sind unmittelbar die dem geplanten Wohngebiet nächstliegenden Wohnstandorte im Norden, Süden und Westen des Plangebietes betroffen. Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie Staub- und Geruchsmissionen aus benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind für diese Wohnstandorte bereits heute von Bedeutung.

#### Lärm, Immissionen

Während der Bauzeit entstehen unvermeidbare temporäre Belastungen v. a. durch Baustaub, Baulärm und zusätzlichen Verkehrslärm bei der An- und Abfahrt von Baufahrzeugen. Mit größeren Erdbewegungen und damit erhöhter Lärmentwicklung in der Bauphase ist nicht zu rechnen. Eine differenzierte Ermittlung und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht. Die Abfolge der zu erwartenden Bautätigkeit ist nur insoweit absehbar, als die Bauparzellen vermutlich unmittelbar nach Plangenehmigung bebaut werden.

Anlagebedingt ist mit einer nur sehr geringen Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Gozzoltstraße und der Hubensteinerstraße zu rechnen (ausschließlich Anliegerverkehr für die geplanten Wohngebäude). Davon werden die dort angrenzenden Wohnstandorte betroffen.

#### Visuelle Beeinträchtigungen, Erholung

Erholungseignung und –nutzung des Landschaftsraumes werden nicht beeinflusst. Die visuelle Einbuße des Landschaftserlebnisses durch die zulässige Bebauung ist insgesamt geringfügig und kann durch die im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Eingrünung weitgehend kompensiert werden. Durch angemessene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann der Eingriff ausgeglichen werden.

#### Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner getrennt in Behältern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen entsorgt bzw. einer weiteren Verwertung zugeführt. Sonderabfälle sind nicht zu erwarten.

### **Bewertung**

*Durch die zulässige Bebauung wird sich die bereits durch Verkehrslärm geringfügig vorbelastete städtebauliche Situation nicht erheblich verändern. Die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum ist durch die zulässige Neunutzung und Bebauung nicht eingeschränkt. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind nicht zu erwarten.*

*Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden baubedingt geringe, betriebs- und anlagebedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auftreten.*

#### ● **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und bisherigen Nutzung bereits vollständig anthropogen beeinflusst. Durch das bewirkte Baurecht wird die Grünlandfläche durch Baukörper, befestigte Flächen (teilweise voll versiegelt) und Grünflächen ersetzt. Im Zusammenhang mit der zulässigen Überbauung und der Anlage von befestigten Flächen entsteht eine erhebliche Flächenversiegelung. Insgesamt ist das Plangebiet damit weiterhin als weitgehend naturfern und anthropogen beeinflusster Biotoptyp zu bezeichnen.

Der auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [6] zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgestellte grünordnerische Fachbeitrag sieht hierin eine Wertminderung von Fauna und Flora, die auszugleichen ist. Diese Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit und erfordert eine flächenhafte Kompensation.

Zur Minderung des Eingriffs sollten im Bebauungs- und Grünordnungsplan außerdem für nur temporär genutzte Verkehrsflächen (Fußwege, private Zufahrten, Parkplätze etc.) wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden.

Wegen der dörflichen Lage ist es erforderlich, bei Neupflanzungen fremdländische oder Nadelgehölze auszuschließen.

Für das Plangebiet liegen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes naturschutzfachliche Angaben zum strengen **Artenschutz** vor (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurz-saP); siehe Anlage 3). Diese kommen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen eines Großteils der europarechtlich streng geschützten Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL und der europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL kann aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden. Mögliche Beeinträchtigungen bestehen für das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechse sowie Vogelarten, die in einzelnen kleineren Gebüschern oder Hochstaudenfluren nisten. Diese können problemlos durch kleinräumiges Ausweichen auf benachbarte Aktionsräume kompensiert werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die lokalen Vorkommen oder den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen Arten können ausgeschlossen werden. Bei Berücksichtigung der in der Kurz-saP vorsorglich konzipierten Vermeidungsmaßnahmen, kann die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ergänzende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich. Nicht überwindbare Planungshindernisse bestehen nicht. Die geplante Baumaßnahme ist im Sinne des strengen Artenschutzes zulässig.

Geschützte oder andere wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt oder beeinflusst.

### **Bewertung**

*Es erfolgt kein Eingriff in bedeutsame Lebensräume. Es werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Bebauung und die zu erwartende Versiegelung von Flächen stellen jedoch einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt da. Für die beanspruchten Flächen ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein flächenhafter Ausgleich festzusetzen.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.*

#### • **Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Bereich der Neubaumaßnahmen und im Bereich der Verkehrsflächen Bodenbewegungen bewirkt, anstehender Mutter- und Oberboden wird beseitigt. Gegenüber dem Ausgangszustand erfolgen zusätzliche Bodenverdichtung und -versiegelung im Bereich der geplanten Gebäude und der umgebenden Verkehrsflächen, die Bodenfunktionen und der Bodenhaushalt bleiben jedoch weitgehend erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine dauerhafte Überbauung und Versiegelung von maximal 5.866,50 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 1.1 bzw. Tabelle 1) oder ca. 60 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches zu. Die unvermeidlichen Versiegelungen sind auf das Nötigste zu beschränken, für befestigte Flächen sind im Bebauungsplan – soweit funktionsabhängig möglich - wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Natürliche Bodenverhältnisse bestehen bei Ausübung des Baurechts baubedingt (Abtrag, Auffüllung) in diesen Teilflächen nicht mehr. Nennenswerte betriebsbedingte Belastungen des Schutzgutes durch die geplante Wohnnutzung entstehen nicht.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen und Kapitel 2.3) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### *Bewertung*

*Mit dem Bebauungsplan wird – besonders durch Bodenbewegungen, Überbauung und Versiegelung - ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen mit der Folge einer flächenhaften Kompensation ab.*

*Unter Berücksichtigung der genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Bebauungsplan bewirkten Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.*

#### • **Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer**

Künstliche oder natürliche **Oberflächengewässer** sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

##### **Grundwasser**

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan bewirkten Baurechts auf das Grundwasser können nur pauschal beurteilt werden, da konkrete Aussagen erst dem Baugrundgutachten zu entnehmen sein werden, das im Zuge der Bauanträge erstellt werden sollte. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Flurabstand zum Grundwasser mindestens 300 cm beträgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Die geplanten Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen (auch nicht durch geplante die Unterkellerung). Sie stellen damit keinen Strömungswiderstand im Grundwasser dar.

Durch die mit der zulässigen Bebauung und flächenhaften Befestigung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine erhebliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und eine Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses bewirkt. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann unverschmutztes oder gering verschmutztes Dach- und Oberflächenwasser nicht auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Ableitung erfolgt daher in Regenwasserrückhaltebecken. Grauwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen.

### **Bewertung**

*Unter Berücksichtigung der genannten Sicherungs-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind mit dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirktem Baurecht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.*

#### **• Schutzgut Klima / Luft**

Eine Versiegelung bzw. Überbauung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Diese bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima. Die geländeklimatischen und lufthygienischen Charakteristika des Plangebiets und seiner Umgebung werden durch die geplante Baustruktur, Begrünung und Neunutzung der Flächen nicht verändert.

### **Bewertung**

*Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich schon aufgrund der geringen Größe und Begrenzung der baulichen Entwicklung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen ableiten.*

#### **• Schutzgut Landschaft**

Geomorphologie und Topografie bleiben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend unverändert erhalten. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen, geringfügigen Abgrabungen und Auffüllungen beeinflussen die Geländegroßform nicht.

Der visuelle Erlebniswert des Ortsbildes wird durch den Verlust einer innerörtlichen Freifläche beeinflusst. In Kapitel 2.1 wurde bereits beschrieben, dass das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt einsehbar ist. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die Dimension der geplanten Baukörper orientieren sich am benachbarten dorfgemäßen Bestand.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes als siedlungsnahes Ziel für kurzzeitige Feierabenderholung wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinflusst.

### **Bewertung**

*Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich für das standortspezifische Landschafts- und Ortsbild, für die Sichtbeziehungen und die Erholungsnutzung des Landschaftsraumes keine Beeinträchtigungen ableiten.*

#### **• Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Vgl. Kap. 2.1.

### **Bewertung**

*Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch das bewirkte Baurecht nicht beeinflusst.*

#### **• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Für das Plangebiet sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens. Verdichtung von Boden durch Überbauung und Befestigung führt zu einem Rückgang des Infiltrationsvermögens von Boden.

### **Bewertung**

*Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als insgesamt nicht bedeutsam zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.*

#### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde das Gelände weiterhin intensiv als Grünland und Acker bewirtschaftet. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiv landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Flächen blieben erhalten, ebenso die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima.

Bei Nichtrealisierung der Planung wird damit zu rechnen sein, dass der Markt Wolnzach sich für die geplante Bebauung einem deutlich ungeeigneteren Standort zuwendet.

#### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Ziffer 2 Abs. c)**

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür steht eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden:

- Einbindung in das Landschaftsbild durch Eingrünung zur freien Landschaft
- Sicherstellung einer Mindestbegrünung der ausreichend großen Baugrundstücke durch die Pflanzung eines Laubbaumes je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche,
- weitgehende Verwendung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün durch großkronige Laubbäume,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers,
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge,
- Vermeidung von direkten Eingriffen ins Grundwasser, von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung,
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziffer 2 Abs. d)

Der Markt Wolnzach bekennt sich mit der Ausweisung dieses Wohngebietes zu einem schonenden und Flächen sparenden Umgang mit dem Boden im Ortsteil Gosseltshausen. Daher wird die vorrangige Nutzung von Bauland im bestehenden Siedlungsgefüge vor der Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand verfolgt.

Durch die Nutzung von Bauland im Bestand können die Kosten für die Deckung des kommunalen Baulandbedarfs erheblich gemindert werden. Vorhandene Erschließung, geringere Erschließungskosten, sofort verfügbares Bauland, gewachsene, kalkulierbare Standortqualitäten und kürzere Wege zu Infrastruktur und Dienstleistungen sind nur einige Vorteile für Kommune, Eigentümer und zukünftige Bewohner.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Anordnungen der Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches und deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Einfügung in das vorhandene Gelände (Erdbewegungen, Veränderung der Topografie) und die Erschließung überprüft. Im Hinblick darauf minimiert die vorgesehene Planung die unvermeidbaren Eingriffe.

Bei Nichtrealisierung der Planung wird damit zu rechnen sein, dass der Markt Wolnzach sich für die Ansiedlung von Wohngebieten, insbesondere für die heimische Bevölkerung, einem deutlich ungeeigneteren Standort zuwendet, der eine klassische Baulandentwicklung (mit Grunderwerb, Schaffung von Baurecht und Infrastruktur) mit erheblicher Vorfinanzierung, eindeutig geringerem Siedlungsverbund und neuer Flächeninanspruchnahme nach sich zieht.

In Abwägung der weitgehend ausgleichbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung der Planung und den zu erwartenden, sicherlich negativeren Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter bei einer Ausweisung von Bauland auf einem Alternativstandort an der Peripherie des Ortes, ist die Schaffung von Baurecht am gegenständlichen Standort und die sich daraus ergebende Bewertung unter Umweltgesichtspunkten positiv zu beurteilen und den sonstigen im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach dargestellten Wohnbauflächen zu bevorzugen.



### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (Ziffer 3 der Anlage)

#### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Ziffer 3 Abs. a)

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

Schutzgut	Inhalte	Quelle
<b>Mensch</b> (Immissionen, Erholungseignung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Immissionen</li> <li>▪ Überlagerungseffekte</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Zugänglichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan</li> <li>▪ Ortsbesichtigung</li> <li>▪ Fachliteratur, Internet</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biotopkartierung</li> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Arten- und Biotopschutzprogramm</li> <li>▪ Luftbilder</li> <li>▪ Eigene Erhebungen</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenaufbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortkundliche Bodenkarten</li> <li>▪ Fachliteratur, Internet</li> </ul>
<b>Wasser</b> (Grundwasser, Oberflächenwässer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundwasserabstand</li> <li>▪ Grundwasserhaushalt</li> <li>▪ Betroffenheit des Oberflächenwassers</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Bebauungs- und Grünordnungsplan</li> <li>▪ Standortkundliche Bodenkarten</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen</li> <li>▪ Frischluftzufuhr</li> <li>▪ Kaltluftentstehungsgebiete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftsplan</li> <li>▪ Grünordnungsplan</li> <li>▪ Fachliteratur, Internet</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit des Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünordnungsplan</li> <li>▪ Ortsbesichtigung</li> <li>▪ Fachliteratur, Internet</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste der Denkmäler</li> </ul>

Tab. 2: Zusammenstellung der zur Bestandsaufnahme verwendeten Unterlagen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden örtliche Erhebungen durchgeführt (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.1). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) [6] zurückgegriffen.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dienten eigene Erhebungen und es konnte auf die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zurückgegriffen werden.

Für die Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden die standortkundliche Bodenkarte [2] und die Begründung des benachbarten Bebauungsplans „Wiesenäcker II“ [13] herangezogen.

Weitere Gutachten für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden nicht vergeben.

Geringfügige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts ergaben sich naturgemäß durch die Tatsache, dass in der Bauleitplanung nicht bereits alle bautechnischen Fragen festgesetzt werden. Systembedingt liegt hier ein gewisses Informationsdefizit vor. Insbesondere baubedingte Beeinträchtigungen konnten daher nur abgeschätzt werden. Einige Angaben, z. B. Auswirkungen durch Lärm, beruhen somit auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen und daraus abzuleitenden Prognosen.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Ziffer 3 Abs. b)**

Die günstige Wirkprognose im Hinblick auf die Einbindung des geplanten Wohngebietes und seiner Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild stützt sich im Wesentlichen auf die Wirksamkeit einer Bepflanzung mit Bäumen, vor allem an den neu entstehenden Ortsrändern. Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Baumpflanzungen in ihrer Dichte und Struktur ausreichen, um negative Effekte auf das Ortsbild zu unterbinden. Dazu ist 5 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen ein Ortstermin durchzuführen

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Ziffer 3 Abs. c)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wiesenäcker III“ soll die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern mit der zugehörigen Verkehrserschließung auf einer Fläche von ca. 0,97 ha in einer Baulücke am östlichen Ortsrand von Gosseltshausen vorbereitet werden. Ziel der Bebauungsplanung ist Schaffung von Bauland, vorrangig für die heimische Bevölkerung.

Das Plangebiet wird derzeit als Wirtschaftswiese landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings bewirkt die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen eine dauerhafte Versiegelung von bis zu 60 % der Fläche. Vermeidungsmaßnahmen reduzieren diese Auswirkungen. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan an Hand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ [5] des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. IIm ermittelte und bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets.

Die Anwohner der benachbarten Wohngebiete werden durch die geplante Bebauung kaum mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand der benachbarten dörflichen Siedlungsstruktur. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine Eingrünung mit großkronigen Bäumen erzielt. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der langfristigen Wirksamkeit dieser Pflanzungen vor.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit von ...		
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	keine	keine
Mensch / Erholung	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	keine
Boden	mittel	mittel	gering
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	keine
Klima / Luft	keine	keine	keine
Landschaft	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 3: Einstufung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und bei Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann in der Gesamtbilanz die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten werden. Nachhaltig nachteilige bzw. nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass - unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen - durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**Aufgestellt:**

Wolnzach, den 9. Februar 2010

**Planverfasser:**

KINDHAMMER | LandschaftsArchitekten+Stadtplaner  
Schulstraße 13  
85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Fon 08441/8979-0  
Fax 08441/8979-29  
Mail: info@kindhammer.de

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



**Markt Wolnzach:**

Wolnzach, den .....

.....  
Stempel / Bürgermeister

Dieser Umweltbericht wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom ..... mit ..... in ..... öffentlich ausgelegt.

Wolnzach, den .....

.....  
Stempel / Bürgermeister

**LITERATURVERZEICHNIS, VERWENDETE UNTERLAGEN:**

- [1] BAYERISCHER GEMEINDETAG / BAYERISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto, München 2000
- [2] BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: GeoFachdatenAtlas Bayern, Bodeninformationssystem Bayern – Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, <http://www.bis.bayern.de>
- [3] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU): Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS), <http://www.abudis.bayern.de>
- [4] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.): Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, München 2001
- [5] BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Amtliche Biotopkartierung Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, München 1984/1985
- [6] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 2003
- [7] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Pfaffenhofen, München, Juni 2003
- [8] BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, München 2006
- [9] BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Landschaftsbildanalyse – Methodische Grundlagen zur Ermittlung der Qualität des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg 1983
- [10] BUSSE, J. / DIRNBERGER, F. / PRÖBSTL, U. / SCHMID, W.: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung, Heidelberg/München/Landsberg/Berlin 2005
- [11] DEUTSCHER WETTERDIENST IN DER US-ZONE (Hrsg.): Klimaatlas Bayern, Bad Kissingen 1952
- [12] FUCHS, G. / TIETZ & PARTNER: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Wolnzach / München, 21. November 2000
- [13] FUCHS, G.: Bebauungsplan Nr. 83 „Wiesenäcker II“ des Marktes Wolnzach, Wolnzach-Burgstall, 16. August 1999, zuletzt geändert am 17. Juli 2000
- [14] OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2006
- [15] PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT: Regionalplan Ingolstadt, Ingolstadt 2008, <http://www.pv-region-ingolstadt.de>
- [16] SCHRÖDTER, W. / HABERMANN-NIESSE, K. / LEHMBERG F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Bonn 2000
- [17] SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, M 1 : 500 000, mit Erläuterungen, Bad Godesberg 1968
- [18] TIETZ & PARTNER: Landschaftsplan Markt Wolnzach, München 1994