

Markt Wolnzach



**BEBAUUNGSPLAN NR. 70**  
**„Burgstaller Strasse**  
**Bei Rohrbach“**  
**1. Änderung**

des Marktes 85283 Wolnzach

**-BEGRÜNDUNG-**

Planungsstand : 14.07.2020 – § 4 Abs. 1 BauGB –

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Georg Fuchs  
Regierungsbaumeister  
Hausnerstrasse 19  
85283 Wolnzach – Burgstall  
Tel. 08442/8219  
Fax 08442/8429  
[info@fuchs-burgstall.de](mailto:info@fuchs-burgstall.de)

Grünordnung:

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstrasse 7  
85298 Scheyern  
Tel. 08441/82480  
Fax 08441/82470  
[info@einoedshofer.de](mailto:info@einoedshofer.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvoraussetzungen
  - 1.1 Allgemeines
  - 1.2 Änderungsbereich
  - 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
  
2. Planungsgebiet
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung
  - 2.3 Lage im Gemeindegebiet
  - 2.4 Gebäudebestand und Nutzung
  - 2.5 Verkehr
  - 2.6 Immission/Emission/Altlasten/Stromfernleitungen
  - 2.7 Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange
  
3. Planungskonzept
  - 3.1 Gestaltung
  - 3.2 Städtebauliche Ordnung
  - 3.3 Grünordnungskonzept
  - 3.4 Klimaschutz
  - 3.5 Verkehrskonzept
  - 3.6 Entwässerung/Versickerung
  - 3.7 Technische Infrastruktur
  
4. Umweltbericht mit Eingriffsregelung
  
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
  
6. Größe des Baugebietes

## 1. Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Burgstaller Straße bei Rohrbach“ des Marktes Wolnzach ist gemäß § 12 BauGB am 18.09.1997 in Kraft getreten. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach entwickelt.

Am 09.05.2019 wurde vom Marktgemeinderat Wolnzach der Beschluss gefasst den Ursprungsbebauungsplan zu ändern:  
Als Bebauungsplan Nr. 70 „Burgstaller Strasse bei Rohrbach“ 1. Änderung.

Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 70 „Burgstaller Strasse bei Rohrbach“ vollständig.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung, soll wie bereits in der Fassung vom 18.09.1997 ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, ausgewiesen werden.

### 1.2 Änderungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes, umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Burgstall.

Die Grenzen der Änderung des Bebauungsplanes werden wie folgt festgesetzt:

#### Nördliche Grenze:

Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Burgstall in Richtung Bahnstrecke Wolnzach – Rohrbach (Fl.-Nr. 63/2 der Gemarkung Burgstall)

#### Östliche Grenze:

Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Burgstall in Richtung des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 146/2 der Gemarkung Burgstall

#### Südliche Grenze:

Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Burgstall in Richtung Nachbargrundstücke Fl.-Nr. 144/1 und 145 der Gemarkung Burgstall

Westliche Grenze:

Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 146 der Gemarkung Burgstall in Richtung der Ortsstraße Messerschmittstrasse (Fl.-Nr. 146/1 der Gemarkung Burgstall) sowie der Bahnstrecke Wolnzach – Rohrbach (Fl.-Nr. 63/2 der Gemarkung Burgstall)

### 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet „Burgstaller Strasse bei Rohrbach“, der Gemarkung Burgstall, des Marktes Wolnzach geändert.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Erschließungsstraße „Messerschmittstrasse“ ist bereits endgültig fertiggestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Kontrollschächte für die Schmutzwasserableitung sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146 bereits vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird flächig über Mulden versickert.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist die wasserrechtliche Erlaubnis auf Versickerung zu beantragen.

Die vom Geotechnischen Büro Klaus Deller, Schweiger Str.17, 81541 München, erstellte Baugrunduntersuchung „Bebauungsplan `Burgstaller Strasse´ Rohrbach a.d. Ilm - Versickerung von Regenwasser“ ist dabei zu beachten.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes Ilmtalgruppe gesichert.

### 1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Als erfolgreiches Speditions- und Logistikunternehmen gehört die ARS Altmann AG zu den führenden Dienstleistungsunternehmen der Automobillogistik in Europa, mit Hauptsitz in Wolnzach. Mit der sogenannten 3-S-Strategie „Schiene, Stützpunkt und Straße“ deckt das Unternehmen ein breites Leistungsspektrum ab. Dazu zählt neben dem Fahrzeugtransport auf Schiene und Straße auch der gesamte Service rund um das Automobil wie etwa Wartung, Konservierung und Instandsetzung, sowie Dekor und Finish.

Die ARS Altmann AG verfolgt in allen Geschäftsbereichen eine konsequente Wachstumsstrategie. Aktuell verfügt sie über 19 strategisch platzierte nationale und internationale Stützpunkte, deren Ausstattung genau auf die jeweilige Marktanforderung zugeschnitten ist. Für Rohrbach war ein Gleisanschluss vorgesehen, der die Grundvoraussetzung für eine vom Unternehmen dringend benötigte Bahnwerkstatt darstellte. Dieser wurde jedoch nicht genehmigt und zieht somit eine Anpassung der beabsichtigten Nutzung des Geländes nach sich.

Aufgrund der kundenseitig stetig wachsenden Nachfrage nach Lager- und Werkstattdienstleistungen hat sich das Unternehmen dazu entschlossen, zur Entlastung der Niederlassung Wolnzach, in Rohrbach eine neue Niederlassung aufzubauen, die die Kundenwünsche ebenso umfänglich erfüllen kann. Folglich wird das vorgesehene Gelände neben ausreichend

Lagerplätzen für Fahrzeuge auch eine entsprechende Werkstatt sowie Büroflächen beherbergen. Darüber hinaus, ist die Anlieferung und Abholung von Fahrzeugen per LKW angedacht, da Transporte per Bahn nicht möglich sind. Ein Verkehrskonzept wird bei Bedarf vorgelegt. Am Standort Rohrbach werden ca. 25-30 Mitarbeiter beschäftigt werden.

## 2. Planungsgebiet

### 2.1 Allgemeines

Der Markt Wolnzach liegt ca. 55 km nördlich von München, 28 km südöstlich des Oberzentrums Ingolstadt und 65 km südwestlich von Regensburg. Das Gemeindegebiet liegt inmitten der Verdichtungsräume Nürnberg, München, Augsburg und Regensburg. Südlich von Wolnzach liegt der Flughafen München, in 40 km Entfernung.

Der Markt Wolnzach liegt im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller, der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg.

Wolnzach gehört zur Planungsregion 10 (Ingolstadt, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Pfaffenhofen/Ilm).

Der Markt Wolnzach hat derzeit ca. 11.300 Einwohner.

Die Gemeindefläche beträgt 91,52 km<sup>2</sup>.

Das Gemeindegebiet wird von der, in Südost – Nordwest – Richtung verlaufenden Wolnzach und der am südlichen Gemeindegebiet angrenzenden

Bundesautobahn A93 räumlich gegliedert. Der Gemeindebereich von Wolnzach grenzt im Norden an die Stadt Geisenfeld, im Westen an die Gemeinde Rohrbach und die Stadt Pfaffenhofen/Ilm, im Süden an die Gemeinde Schweitenkirchen, im Osten an den Markt Au i.d.Hallertau und an die Gemeinde Rudelzhausen, sowie im Nordosten an die Stadt Mainburg. Der Gemeindebereich selbst liegt an der östlichen Regionsgrenze in der Hallertau.

Diese Agrarlandschaft ist hinsichtlich ihrer Entwicklung, weitgehend von der Sonderkultur Hopfen anhängig und stellt das Charakteristikum des Landschaftsbildes dar.

Im Grenzbereich zwischen den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern ist Wolnzach neben Mainburg und Au als Mittelpunkt dieser Agrarlandschaft zu sehen.

## 2.2 Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Gemeindebereiches Wolnzach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.2).

Als allgemeiner ländlicher Raum werden im LEP 2013 „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen“. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, Grundsatz 2.2.5)

Die Marktgemeinde Wolnzach liegt in der Planungsregion 10 (Ingolstadt). In der Karte 1 – „Raumstruktur“ des Regionalplanes Ingolstadt wird Wolnzach als Unterzentrum die Funktion als Grundzentrum zugeordnet. Als solches übernimmt sie die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes.

Weiter sind im Regionalplan (RP 10 AIV/5) folgende Grundsätze zum Ausbau der Unterzentren beschrieben: „Es ist anzustreben, dass die Unterzentren insbesondere Funktionen der gewerblichen Entwicklung und der Erweiterung des Angebots an Arbeitsplätzen erfüllen.“

Im Regionalplan sind folgende Grundsätze zur Gewerblichen Siedlungstätigkeit festgehalten: „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“ „Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an die sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“ (RP B III 3)

Zum Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze: „Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden. Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“ (RP B IV 2.4)

Der Gemeindebereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Gebiete „für Tourismus und Erholung“ des Regionalplanes.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches zu Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt – Manching 2 gemäß entsprechender Tekturkarte 1 des Regionalplanes (Stand 19.11.2013).

### 2.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt ca. 4,0 km westlich vom Kernort entfernt, an der Gemeindegrenze zu Gemeinde Rohrbach/Ilm.

Das Planungsgebiet wird im Osten begrenzt durch die Staatsstraße St 2232 und im Norden durch die eingleisige Bahnstrecke Rohrbach/Ilm – Wolnzach-Markt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist geprägt durch das angrenzende – weitgehend bebaute – Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ der Gemeinde Rohrbach/Ilm.

Aufgrund der topographischen Ausformung – das Gelände weist ein Gefälle von 3,8% von Ost nach West auf – ist für eine Bebauung nur eine geringfügige Modellierung des Geländes erforderlich (sh. Geländeschnitte).

Mit dem Bebauungsplan wird auf dem Grundstück eine Gewerbenutzung nach den Bedürfnissen der Fa. ARS Altmann AG ermöglicht. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 17 BauNVO Abs. 1 und § 19 BauNVO Abs. 2 werden nicht überschritten.

#### 2.4 Gebäudebestand und Nutzung

Das Planungsgebiet ist frei von Bebauung.

#### 2.5 Verkehr

Durch die Bundesautobahn E6 (A9) München – Nürnberg, die etwa 4 km westlich von Wolnzach verläuft und der unmittelbar an Wolnzach angrenzenden Bundesautobahn A93 nach Regensburg, mit Ausfahrt Wolnzach, ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrssystem gegeben.

Entfernung zur Ausfahrt Wolnzach (A93): 5 km

Entfernung zur Ausfahrt Geisenhausen (A9): 9 km

Entfernung zur Ausfahrt Langenbruck (A9): 8 km

Durch die Staatsstraßen St 2232, St 2049 und St 2549 ist das Planungsgebiet an das Zentrum des Marktes Wolnzach, sowie an das regional bedeutsame Ring- und Radialstraßennetz angeschlossen und somit mit dem Mittelzentrum Pfaffenhofen und den Unterzentren Geisenfeld und Reichertshofen verbunden.

Das Planungsgebiet wird über die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „Messerschmittstraße“ und die Gemeindeverbindungsstraße „Burgstaller Straße“ an die Staatsstraße 2232 mit Linksabbiegerspur erschlossen. Der Bahnhof Rohrbach/Ilm als Haltestrecke der Bahnlinie München - Ingolstadt - Nürnberg ist 150 m vom Planungsgebiet entfernt.

#### 2.6 Immission / Emission / Altlasten / Stromfernleitungen:

Es sind keine Stromfernleitungen im Planungsgebiet vorhanden.

##### Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb der bereits bebauten Gewerbeflächen des Baugebietes „Am Bahnhof“ der Gemeinde Rohrbach.



Des Weiteren grenzt das Plangebiet direkt an die Staatsstraße 2232 sowie an die eingleisige Bahnlinie Rohrbach/Ilm – Wolnzach-Markt an.  
Mit zusätzlichen Schallimmissionen ist nicht zu rechnen.

#### Altlasten

Hinweise auf Altlasten haben sich im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht ergeben.

### 2.7 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.  
Sollten bei Grabungen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 DschG.  
In der Nähe des Planungsumgriffes befinden sich keine Baudenkmäler.

## 3. Planungskonzept

### 3.1 Gestaltung

#### Baukörper:

Die geplante Bebauung entspricht in ihrer Ausprägung der Bebauung der benachbarten Gewerbegebiete.

Aufgrund der Topographie ist durch geringfügige Geländemodellierung eine Bebauung mit großflächigen Hallen möglich.

Im Osten, zur Staatsstraße hin und im Süden, zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück der Fl.-Nr. 143 sowie im Norden zur Bahnlinie hin ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

### 3.2 Städtebauliche Ordnung

#### Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Gewerbeflächen.

Die Festsetzung innerhalb des Planungsgebietes entspricht als Gewerbegebiet, der vorhandenen Bebauung.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr.3 BauNVO werden die, gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zugelassen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Nutzungen werden als nicht zum Gebietscharakter passend, ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung soll dem verdichteten Bauen und damit letztlich der Flächeneinsparung dienen.

Der bebaubare Bereich ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Wandhöhen:

Die Wandhöhen werden auf max. 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist auf den Fertigfußboden des untersten Geschosses bezogen. Die Oberkante des fertigen Fußbodens (FOK) darf max. 0,50 m über der Oberkante der festgesetzten Auffüllung laut Geländeschnitten liegen.

Abstandsflächen:

Eine Verringerung der Abstandsflächen über das bauordnungsrechtlich geregelte Maß ist nicht vorgesehen. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO). Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 BayBO finden keine Anwendung.

Bauweise

Die Position der Baukörper orientiert sich an den öffentlichen Verkehrseinrichtungen

Bürogebäude: parallel zur Staatsstraße 2232

Offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. (2) BauNVO, ist für die Bahnwerkstatthalle aus betrieblichen Gründen eine Länge von 95 m zulässig.

Baukörper für Bürogebäude mit mehr als 30 m Länge sind durch vertikale vor- oder rückspringende Bauteile zu gliedern.

Dachform / Material

Es sind Pultdächer bis 15° Neigung, sowie Flachdächer zulässig.

Es sind Blechdachdeckungen und Gründächer zulässig.

### Geländegestaltung

Das ursprüngliche Gelände weist ein Gefälle von ca. 3,8% Neigung auf.  
Die Geländegestaltung hat entsprechend den Geländeschnitten zu erfolgen.

### Einfriedungen

Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen verzichtet werden. Um dem Schutzbedürfnis der Eigentümer Rechnung zu tragen, dürfen Grundstücke mit Metallzäunen, mit einer max. Höhe vom 2,00 m abgegrenzt werden. Zaunsockel sind nicht zulässig.

## 3.3 Grünordnungskonzept

### 3.3.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

### 3.3.2 Bestandsaufnahme und –bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (siehe Anlage):

Schutzgut „Mensch“: vgl. Pkt. 1.4.1 des Umweltberichtes

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“: vgl. Pkt. 1.4.2 des Umweltberichtes

Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.4.3 des Umweltberichtes

Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.4.4 des Umweltberichtes

Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.4.5 des Umweltberichtes

Schutzgut „Landschaft“: vgl. Pkt. 1.4.6 des Umweltberichtes

### 3.3.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

#### Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

#### Erhaltung und Entwicklung, bzw. Beseitigung vorhandener Gehölz- und Vegetationsbestände

Mit der vorliegenden Planung wird grundsätzlich versucht, vorhandene wertvolle Gehölz- und Vegetationsbestände im Planungsgebiet zu erhalten. Aufgrund der erforderlichen Situierung der geplanten Nutzung, ist die Überplanung eines vorhandenen Feuchtbiotops jedoch unumgänglich.

Betroffen hiervon ist folgendes Biotop:

Biotop Nr. 7335 1233-001: Feuchtbiotop in der Ilmaue an der Bahnlinie nordöstlich von Rohrbach

Der im Bebauungsplan dargestellte Umgriff des Biotops entspricht der Kartierung vom September 2013. Zu diesem Zeitpunkt war der zur Änderung vorliegende Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 längst rechtskräftig.

Auf einer nicht unerheblichen Teilfläche des kartierten Biotops besteht auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Baurecht. Die Restfläche des kartierten Biotops ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Feuchtbrache: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nun auch diese Restfläche des Biotops überplant. Hierzu fand bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen statt, wobei eine Genehmigung zur Überplanung der Biotopfläche grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde.

Dabei wurde auch festgestellt, dass für die Teilfläche des Biotops, auf der bereits Baurecht besteht, kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

Für die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung neu überplante Biotopfläche wird eine entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsfläche vorgesehen (vgl. Pkt. 2 des Umweltberichtes).

Darüber hinaus wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro ÖFA - Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach vom November 2017), um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme, v.a. aufgrund der Überplanung des Feuchtbiotops zu ermitteln. Dabei wurden detaillierte Bestandserhebungen durchgeführt und darauf aufbauend konkrete Vorschläge der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt.

Zusammenfassend kommt die saP zu folgendem Ergebnis (vgl. Pkt. 5 der saP UND Umweltbericht Pkt. 1.4.2):

„Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die in den Kapiteln 3 und 4 formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.“

Folgende erforderliche Maßnahmen werden dazu formuliert (vgl. Pkt. 3 der saP):

Maßnahmen zur Vermeidung:

- V1: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

Maßnahmen zum Ausgleich:

- A1: Der Lebensraumverlust für gebüschbrütende Vogelarten ist durch Ersatzpflanzung einer Hecke im Nahbereich des Vorhabens mit Anbindung zu angrenzendem Offenland (Feldflur, Wiesen) auszugleichen. Insgesamt sind 1 500 m<sup>2</sup> Gehölz-Ausgleichspflanzung erforderlich. Eine Heckenbreite von 8 m sollte nicht unterschritten werden.  
Die geplante Randeingrünung am Südrand (ca. 800-1 000 m<sup>2</sup> Gehölze) kann in Kombination mit den erheblich umfangreicheren Gehölzpflanzungen am Ostrand entlang der St 2232 (diese jedoch aufgrund der Lage an der Straße nur mit suboptimaler Lebensraumeignung) insgesamt eine ausreichende Kompensation ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Pflanzung am Südrand als dichte und mehrreihige Hecke erfolgt und dass der südlich angrenzende Landschaftsraum (aktuell Hopfengarten und Acker) weiterhin entweder landwirtschaftliche Nutzfläche (Feldflur, Grünland) bleibt oder im Idealfall extensiviert wird. Falls dort ebenfalls Bebauung oder Verkehrserschließung geplant wird, ist der artenschutzrechtliche Ausgleich andernorts zu erbringen.

Die o.g. Maßnahme V1 entspricht den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine separate Festsetzung dazu erfolgt daher nicht.

Die o.g. Maßnahme A1 wurde im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

#### Ortsrandeingrünung, Straßenraumbegrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wurden im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Detail wurden jedoch folgende Anpassungen vorgenommen, um den aktuellen Erfordernissen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gerecht zu werden:

- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen, sowie von Feldhecken und flächendeckenden Strauchpflanzungen.  
Damit wird vor allem das Ziel verfolgt, eine wirksame Eingrünung nach Norden, Osten und nach Süden zu erlangen.

Zusätzlich wird eine Eingrünung nach Westen entlang des vorhandenen Bahngleises angestrebt. Aus Gründen der Sicherheit des Bahnverkehrs erfolgt hier lediglich eine Eingrünung mit Sträuchern, um eine Gefährdungen durch umstürzende Bäume (z.B. bei Sturm) zu vermeiden.

- Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen, sowie der darauf durchzuführenden Pflanzmaßnahmen.  
Damit wird das Ziel verfolgt, annähernd gleichwertige Standards (wie bei vergleichbaren Baugebieten) hinsichtlich der Herstellung und Pflege der Grünflächen festzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde u.a. die Auswahl der Gehölzarten, sowie der Pflanzqualitäten und Pflanzdichten angepasst. Die Auswahl der Baumarten orientiert sich dabei sowohl auf den Verwendungszweck (Baumarten zur Verwendung im Straßenraum), als auch auf den vorhandenen Naturraum (Baumarten für die übrigen Bereiche, sowie Straucharten, jeweils angepasst auf die Standortverhältnisse).

#### 3.3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

#### 3.3.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

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. Eine entsprechende Untersuchung ist bereits durchgeführt worden (Büro ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach vom November 2017 / vgl. Pkt. 1.4.2 des beiliegenden Umweltberichtes).

### 3.4 Klimaschutz

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung noch zu übertreffen (z.B. KfW-Effizienzhaus 55). Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sind anzustreben. Eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind besonders wünschenswert.

### 3.5 Verkehrskonzept

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Rohrbach mit Halt der Regionalzüge ist 150 m vom Baugebiet entfernt.

Zum Bahnhof und zum Ortskern von Rohrbach sind Fußwege entlang der öffentlichen Straßen vorhanden.

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Messerschmittstrasse und Burgstaller Straße zur Staatsstraße 2232.

#### Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Markt Wolnzach vom 01.08.1996, einschließlich aller Änderungen, bzw. nach betrieblichen Erfordernissen.

### 3.6 Entwässerung /Versickerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser wird versichert.

Vom Geotechnischen Büro Deller wurde in einem ergänzenden Gutachten vom 05.02.2019 die Versickerung von Regenwasser geprüft. Auf Grund der hohen Grundwasserstände wird eine flächige Versickerung - über Mulden - gewählt.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischkanalisation zur zentralen Kläranlage Mittleres Ilmtal angeschlossen.



### 3.7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen. Eine ggf. erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung ist in Hinblick auf das beabsichtigte Ortsbild nicht verträglich.

### 4. Umweltbericht mit Eingriffsregelung

Bestandteil dieser Begründung ist der durch den Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Norbert Einödshofer erstellte Umweltbericht mit Eingriffsermittlung.

### 5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Bestandteil dieser Begründung ist der durch das Büro ÖFA – Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach erstellte Fachbeitrag zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom November 2017.

6. Größe des Baugebietes

Gesamtfläche des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 146, Fl.-Nr. 146/1)	25.214 qm	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche Fl.-Nr.146/1	1.046 qm	4,14%
Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün	339 qm	1,34 %
Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.507 qm	9,95 %
Flächen zur Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen (einschl. Bauverbotszone)	5.140 qm	20,39 %
Nettobauland	16.182 qm	64,18 %

Aufgestellt:  
Wolnzach, den 14.07.2020

---

Dipl.-Ing. Georg Fuchs

---

Norbert Einödshofer