

Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm



Bebauungsplan Nr. 162
„An der Gabeswiesen“

**Umweltbericht als gesonderter Teil der
Begründung**

und

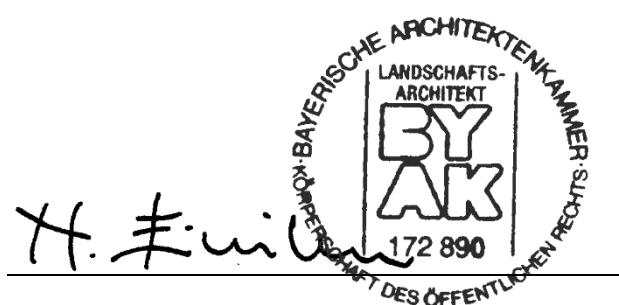
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

**als Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans**

Planstand:
14.03.2025 Entwurf

NORBERT EINÖD SHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANNER

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



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Umweltbericht | 4 |
| 1.1 | Gegenstand der Planung | 4 |
| 1.1.1 | Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung..... | 4 |
| 1.1.2 | Beschreibung der Festsetzungen der Planung..... | 4 |
| 1.2 | Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne..... | 4 |
| 1.2.1 | Landesentwicklungsprogramm | 6 |
| 1.2.2 | Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt..... | 6 |
| 1.2.3 | Schutzgebiete | 7 |
| 1.2.4 | Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) | 7 |
| 1.2.5 | Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern | 8 |
| 1.2.6 | Walfunktionskartierung..... | 9 |
| 1.2.7 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 1.3 | Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung..... | 10 |
| 1.3.1 | Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung | 10 |
| 1.3.2 | Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen | 10 |
| 1.4 | Standortfaktoren des Plangebietes | 11 |
| 1.4.1 | Naturräumliche Lage..... | 11 |
| 1.4.2 | Reliefstrukturen und Blickbeziehungen..... | 11 |
| 1.4.3 | Boden- und Klimaverhältnisse | 11 |
| 1.4.4 | Potentiell natürliche Vegetation | 13 |
| 1.4.5 | Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände | 13 |
| 1.4.6 | Art und Nutzung der angrenzenden Flächen | 14 |
| 1.4.7 | Gewässer / Grundwasser..... | 14 |
| 1.5 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 1.5.1 | Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ | 15 |
| 1.5.2 | Schutzgut „Biologische Vielfalt“ | 17 |
| 1.5.3 | Schutzgut „Boden“ | 18 |
| 1.5.4 | Schutzgut „Fläche“ | 19 |
| 1.5.5 | Schutzgut „Wasser“ | 20 |

| | | |
|--------|--|----|
| 1.5.6 | Schutzgut „Klima/Luft“ | 21 |
| 1.5.7 | Schutzgut „Mensch und Gesundheit“..... | 22 |
| 1.5.8 | Schutzgut „Landschaftsbild“..... | 27 |
| 1.5.9 | Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ | 28 |
| 1.5.10 | Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen | 28 |
| 1.5.11 | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung..... | 29 |
| 1.5.12 | Eingesetzte Techniken und Stoffe | 29 |
| 1.5.13 | Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen | 29 |
| 1.5.14 | Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete | 29 |
| 1.5.15 | Übersicht über die Eingriffserheblichkeit..... | 30 |
| 1.6 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 30 |
| 1.7 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 30 |
| 1.8 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen | 30 |
| 1.9 | Zusammenfassung..... | 31 |
| 2. | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung | 33 |
| 2.1 | Bestandserfassung und -bewertung | 33 |
| 2.1.1 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 33 |
| 2.1.2 | Schutzgut Boden..... | 34 |
| 2.1.3 | Schutzgut Wasser | 35 |
| 2.1.4 | Schutzgut Luft/Klima | 35 |
| 2.1.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 35 |
| 2.2 | Eingriffsschwere | 35 |
| 2.3 | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs..... | 36 |
| 2.4 | Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen | 37 |
| 2.5 | Ersatz für die teilweise Überplanung des amtlich kartierten Biotops | 38 |
| 2.6 | Zusammenfassung..... | 40 |
| | Referenzliste der Quellen | 42 |

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1504, Gemarkung Wolnzach, Markt Wolnzach zur Schaffung von Baurecht für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO).

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur
- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung einer Privaten Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung einer Privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebiets
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant (die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, werden jeweils stichpunktartig aufgeführt):

Baugesetzbuch (BauGB):

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.3, 1.5.4, 1.5.6 und 2 des Umweltberichtes.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise
Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. Pkt. 1.1.2)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

- Vorgaben zum Schutz des Grundwassers und zur geordneten Abwasserbeseitigung
- Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

- Vorgaben zum Schutz und ggf. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern
- Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft (biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft)
- Vorgaben zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie zu Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte.1.5.1, 1.5.2, 1.5.8 und 2 des Umweltberichtes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Regionalplan der Region 10

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.2

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.4

Walfunktionskartierung

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.6

Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.7

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP ist der Markt Wolnzach dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:
2010 / 2020 +2,7%
2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität(Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilläufen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Marktes Wolnzach, ca. 750 m südlich der Ortsmitte von Wolnzach.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- Im Landschaftsraum „Donau - Isar – Hügelland“

- innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von Vorranggebieten für die Wasserversorgung
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Tourismusgebieten und Erholungsgebieten
- in einer Gemeinde, die als „schwach bewaldet (über 20 bis 30 %)“ bewertet ist
- außerhalb von Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)

Das Plangebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- unmittelbar an der Kreisstraße PAF 11
- unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Wolnzach (BAB A93)
- ca. 5 km zum Bahnhof Rohrbach
- ca. 16 km zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm (bis zur Stadtmitte)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

1.2.3 Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ häufig, HQ100 und HQextrem, aber innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Die Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt, da sich das Plangebiet außerhalb von den o.g. besonders geschützten Gebieten befindet.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- außerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- außerhalb von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer

- außerhalb von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete
- außerhalb von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandort

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7435) enthält im Bereich des Plangebietes keine Artnachweise.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes folgendes schützenswerte Biotop aus

- Im westlichen Bereich des Plangebietes
Biotop Nr. 7435-1032-001 Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach



Hierbei sei angemerkt, dass die Biotopkartierung keine konstitutive Wirkung aufweist und entscheidend für den Biotopstatus das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist.

Bei der örtlichen Bestandsaufnahme am 06.06.2024 stellte sich der Vegetationsbestand so dar, wie er in der "speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Juli 2024) beschrieben wird:

„Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist nährstoffreiches Grünland ("Fettwiese"). Entlang des Westrandes ist die Fläche relativ feucht, sodass dort Röhricht, Seggen und Binsen als Bewuchs dominieren. Der nordwestliche Abschnitt des Geltungsbereiches war vormals Acker, der zunächst brach lag und Ende April/Anfang Mai 2024 als Freilauf für Hühner eingezäunt und genutzt wurde.“

(Hinweis: der oben erwähnte nordwestliche Abschnitt wurde im Zuge der Planung zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen)

Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit Liegewiese, altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung. Außerhalb des Zaunes und ggf. auf der Grenze oder innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne, die im Laufe des Frühjahrs stark mit Stauden, Röhricht und Seggen verbrachte.“

Abweichend von der Biotopkartierung ist als geschützte Biotopfläche daher lediglich ein relativ schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu bewerten, der gemäß Festsetzung B.5.1 als „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.9.1 ist diese Fläche neben der Anpflanzung von Bäumen dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung durch Überbauung liegt daher nicht vor.

Unabhängig davon gab es im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen dem Markt Wolnzach und der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach erfolgt als Ersatz für die verloren gehende Fläche des amtlich kartierten Biotops die Entwicklung einer Nasswiese auf Grundstück Fl.Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen (vgl. Pkt. 2.1.1 und 2.5). Nach Information des Marktes Wolnzach wurde die Fläche zwischenzeitlich nach den Vorgaben der UNB mit autochthonem Saatgut eingesätzt. Die Umsiedlung des Biotopes wurde an die UNB Pfaffenhofen weitergegeben. Es wurde um die Meldung beim LFU gebeten.

Im übrigen ist das Plangebiet frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Das vorhandene Grünland ist gemäß Artenzusammensetzung nicht als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ gem. Art. 23 Abs. 1 Pkt. 7 BayNatSchG zu bewerten (gemäß Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), Bayerisches Landesamt für Umwelt vom April 2022: es wurden weniger als 12 der wiesentypischen Krautarten aus Tafel 36 vorgefunden).

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den gesetzlichen Vorgaben des Biotopschutzes entspricht.

1.2.6 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 22.10.2024) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen. Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

1.2.7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach folgendermaßen dargestellt:

- z.T. als Gewerbefläche GE (im Norden)
- z.T. als Grünfläche (im Süden)



1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

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

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Büro INGEOTEC, vom 19.04.2024).

Zur Untersuchung möglicher Vorkommen von Kampfmitteln wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt (Stufe 1: Historische Recherche und Auswertung, LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH - 97230 Estenfeld, vom 23.04.2024)

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt (igi CONSULT GmbH, 91747 Westheim, vom 14.03.2025).

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden die amtliche Biotoptkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus liegt eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" vor (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Juli 2024).

Zur Erhebung der vorhandenen Vegetationsbestände wurde am 06.06.2024 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt üblicherweise auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). (vgl. Pkt. 1.6 und Pkt. 2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

1.4 Standortfaktoren des Plangebietes

1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Marktes Wolnzach, westlich der Preysingstraße, unmittelbar nördlich der Bundesautobahn, östlich des öffentlichen Freibads und südlich von vorhandener Bebauung.

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

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Das überplante Grundstück befindet sich in weitestgehend ebener Lage im Talraum der Wolnzach.

- Höhenlage entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ca. 411,5 – 413,5 m ü NHN (von Ost nach West abfallend)
- Höhenlage entlang der westlichen Plangebietsgrenze ca. 411,5 m ü NHN
- Höhenlage entlang der östlichen Plangebietsgrenze ca. 413,5 – 413 m ü NHN (von Nord nach Süd abfallend)
- Höhenlage entlang der südlichen Plangebietsgrenze ca. 412 – 413 m ü NHN (von Ost nach West abfallend)

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder Hanglagen ist nicht gegeben.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Autobahn im Süden, der Preysingstraße im Osten und der vorhandenen Bebauung im Norden ist das Plangebiet nicht als unberührte, landschaftlich sensible Tallage zu bewerten, obwohl es sich im Bereich der Tallage der Wolnzach befindet.

1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löß, Lößlehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen

Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), Bodentyp 76b
- lediglich in einem schmalen Streifen am östlichen Rand des Plangebiets: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), Bodentyp 12a

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Büro INGEOTEC) wurden insgesamt 10 Kleinbohrungen in Tiefen bis 6,0 m niedergebracht. Die Auswertung dieser Bohrungen wird folgendermaßen beschrieben:

„Nach den Beobachtungen im Gelände, sowie nach der Geologischen Karte stehen hier unter einem 0,1 bis 0,3 m mächtigen Mutterboden zunächst Auffüllungen an, die von quartären (nacheiszeitlichen) Talfüllungen unterlagert werden. Diese bestehen zu einem großen Teil aus organischen Böden (Torf). Nur in den südlichen Aufschlüssen wurde über dem Torf noch eine Schicht aus überwiegend weichen, teilweise auch breiigen Schluffen erbohrt.“

Unter den bindigen und organischen Deckschichten fanden sich in den Bohrungen weitere Talfüllungen in Form von Kiesen und Kiessanden in überwiegend lockerer Lagerung und ebenfalls noch einem merklichen organischen Anteil.

Den Abschluss der Bohrprofile bildeten tertiärzeitliche Sande und Kiessande in mitteldichter bis dichter Lagerung oder Schluffe mit einem hohen Tonanteil in halbfester Konsistenz. Diese wurden bis zu den jeweiligen Endteufen erbohrt.“

Tab. 2: Baugrundmodell / Homogenbereiche

| Ansprache | Obergrenze in m u. GOK | Untergrenze in m u. GOK | Mächtigkeit in m | Homogenbereich | Lagerungsdichte/Konsistenz |
|---|------------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------------------|
| Mutterboden und Auffüllung | 0,0 | 0,4 – 2,0 | 0,4 – 2,0 | 1 | weich - steif - halbfest |
| Talfüllung Schluff, tonig, organisch (stw.) | 0,4 – 2,0 | 0,8 – 3,6 | 0 – 2,0 | 2 | breiig -weich – (steif) |
| Talfüllung Torf | 0,6 – 3,6 | 1,3 – 4,6 | 0,2 – 2,0 | 3 | wenig – stark zersetzt |
| Talfüllung kiesig, sandig | 1,3 – 4,6 | 4,3 – über 6 | 0 – über 4,7 | 4 | Locke - mitteldicht |
| Tertiärschluff- /Sand | 4,3 – über 6,0 | n. a. | n. a. | 5 | halbfest - fest |

n.a. nicht aufgeschlossen

Zur Untersuchung möglicher Vorkommen von Kampfmitteln wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt (Stufe 1: Historische Recherche und Auswertung, LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH - 97230 Estenfeld, vom 23.04.2024).

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für das Projektgebiet „Wolnzach, Preysingstraße“ konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.“

Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).“

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

Das Tal der Wolnzach stellt einen wichtigen Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar, der Richtung Nordwest verläuft und in das übergeordnete Ilmtal mündet. Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn auf einem ca. 6m hohem Damm, der die Tallage der Wolnzach von West nach Ost durchschneidet. Der Transportweg für Frisch- und Kaltluft ist daher bereits deutlich eingeschränkt, so dass die vorliegende Planung in klimatischer Hinsicht keine nennenswerte zusätzliche Barrierewirkung darstellt.

Als landwirtschaftlich genutztes Freiland mit meist niedriger Vegetationsdecke trägt das Plangebiet jedoch in geringem Umfang zur Kaltluftentstehung bei.

1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der „Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum).

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Weiß-Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*), sowie Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehendorn (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*) und Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*).

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände

Das Plangebiet wird in der vorliegenden "speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Juli 2024) folgendermaßen beschrieben:

„Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist nährstoffreiches Grünland ("Fettwiese"). Entlang des Westrandes ist die Fläche relativ feucht, sodass dort Röhricht, Seggen und Binsen als Bewuchs dominieren. Der nordwestliche Abschnitt des Geltungsbereiches war vormals Acker, der zunächst brach lag und Ende April/Anfang Mai 2024 als Freilauf für Hühner eingezäunt und genutzt wurde. Im Norden und Nordosten grenzt Bestandsbebauung an. Eine gut strukturierte Hecke und teilweise alter Baumbestand verlaufen entlang der Grundstücksgrenze innerhalb des Wohn- und Gartengrundstückes in Flur Nr. 1504/4.“

(Hinweis: der oben beschriebene nördliche Bereich wurde im Zuge der Planung zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich herausgenommen)

Entlang des Ostrandes verläuft die Preysingstraße mit begleitendem Fuß-/Radweg. Im Süden grenzt die nordexponierte Steilböschung der Autobahn mit jungem bis mittelalterem Baumbestand (= Baumhecke) an. Im Westen liegt das Gelände des Freibades mit Liegewiese, altem Baumbestand und einer gemischten Baumhecke aus jungen, mittelalten sowie auch alten Laubbäumen entlang der Zäunung. Außerhalb des Zaunes und ggf. auf der Grenze oder innerhalb des

Geltungsbereiches verläuft eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne, die im Laufe des Frühjahrs stark mit Stauden, Röhricht und Seggen verbrachte.“

Bei der örtlichen Bestandsaufnahme am 06.06.2024 stellten sich die vorhandenen Nutzungen und Gehölzbestände ebenso dar.

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Die überplante Fläche wird im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt. Im Süden grenzt die Bundesautobahn an, im Westen das öffentliche Freibad des Marktes Wolnzach. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Preysingstraße und einen begleitenden Geh-/Radweg begrenzt.

1.4.7 Gewässer / Grundwasser

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft an der Grundstücksgrenze zu den Liegewiesen des Freibads eine zeitweilig wasserführende Grabenrinne (Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung), die mit Stauden, Röhricht und Seggen bewachsen ist.

Für diesen Bereich wurde die Festsetzung getroffen, dass Geländeveränderungen unzulässig sind, um den Wasserabfluss nicht zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, aber innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 414 mNN (Interpolation der Grundwassergleichen der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 - dHK100).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Büro INGEOTEC) wurden insgesamt 10 Kleinbohrungen in Tiefen bis 6,0 m niedergebracht. Auf Basis dieser Bohrungen stellt sich die Grundwassersituation folgendermaßen dar:

„Das Grundwasser wurde bei den Bohrarbeiten in Tiefen zwischen 0,5 und 2,06 m unter Gelände (410,55 und 411,38 m.ü.NN) als überwiegend freies Grundwasser angetroffen. Es dürfte in nördliche bis nordwestliche Richtung auf die Vorflut Wolnzach zufließen.“

Laut der Hydrogeologischen Karte ist im Untersuchungsgebiet der Tertiärgrundwasserleiter in Tiefen von ca. 415 m.ü.NN zu erwarten. Das heißt, es könnte im Untersuchungsgelände noch artesisch gespanntes Grundwasser vorhanden sein.

*...
Der Sickerversuch in dem Bohrloch V1 ergab einen kf-Wert vom 1,3*10-7 m/s.*

*...
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der hohen Grundwasserstände in Verbindung mit der weitreichenden Auffüllung und den bindigen Talfüllungen mit nicht ausreichender Durchlässigkeit nicht im erforderlichen Umfang möglich.*

*Der durch den Versickerungsversuch festgestellte kf- Wert liegt bei 1,3*10-7 m/s und liegt so-mit in einem nicht ausreichend durchlässigen Bereich (min. 1*10-6 m/s).“*

Da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist, wird das anfallende Dach- und Oberflächenwasser mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der

Entwässerungssatzung des Markt Wolnzach in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit relativ niedriger Bedeutung zu bewerten.

Lediglich der relativ schmale Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze (zeitweilig wasserführende Grabenrinne/Entwässerungsgraben, der mit Stauden, Röhricht und Seggen bewachsen ist / vgl. Pkt. 1.4.5) ist höher zu bewerten.

Mögliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wurden im Rahmen der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" untersucht.

Dabei wurden keine geschützten Pflanzenarten, keine geschützten Säugetierarten, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Fische angetroffen, bzw. sind für diese Arten keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.

Zu möglichen Fledermausvorkommen trifft die saP folgende Aussage:

„Der Geltungsbereich ist für Fledermäuse ohne Bedeutung: Es sind keine Quartierstrukturen vorhanden und die Wiesenfläche ist als Jagdraum nicht attraktiv (wenig Insekten). Der Gehölzbestand an der Autobahnböschung ist nicht als Quartier- oder Nahrungshabitat geeignet. Jedoch können die Altbäume und die Grenzhecke im Freibadgelände sowie weitere Bäume im Umfeld Quartiermöglichkeiten für Baumquartier-Arten bieten. Da diese aber außerhalb des Planungsraumes liegen und die dort lebenden Arten an anthropogene Störungen gewöhnt sind (Freibadnutzung, Verkehr, Wohngebiet), ist keine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches zu erwarten.“

Zu möglichen Vorkommen der Zauneidechse trifft die saP folgende Aussage:

„Für die im Großraum verbreitete Zauneidechse sind im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden.“

Zu Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten trifft die saP folgende Aussage:

„Die Erfassung der Avifauna fand mit fünf Begehungen zwischen 02.04. und 12.06.2024 im Gebiet statt. Insgesamt wurden 15 Vogelarten im Untersuchungsraum und dessen Umgebung festgestellt. Als Datengrundlage für die saP kommen außerdem die Nachweise der ASK aus dem Umfeld des Gebietes, die Rasterverbreitungen im bayerischen Brutvogelatlas sowie die "Artinformationen zu saP-relevanten Arten (Online-Abfrage)" des Bayerischen LfU hinzu. Die für den Wirkraum der Maßnahme relevanten Vogelarten sind in Tabelle 1 aufgelistet. Neben den in Tabelle 1 genannten betroffenen oder möglicherweise betroffenen Arten kommen im Gebiet potenziell noch 22 weit verbreitete Arten hinzu, deren Wirkungsempfindlichkeit so gering eingeschätzt wird, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (Kategorie E = 0). Deren Belange werden im Rahmen der saP nicht weiter betrachtet. Alle übrigen Arten kommen nicht im Großnaturraum vor,

wurden bisher nicht in angrenzenden TK-Quadranten nachgewiesen oder finden keine geeigneten Lebensräume im Wirkraum des Projektes.

Zu Spechten und sekundären Höhlenbrütern:

„Es existieren keine Bäume im Geltungsbereich. Potenzielle Brutplätze oder relevante Lebensstätten von Spechten und Folgebrütern sind daher von dem Bauvorhaben nicht betroffen.“

...
Es sind keine als Bruthabitat geeignete Gehölze im Geltungsbereich vorhanden. Es besteht im Rahmen der Baufeldräumung und Bebauung keine Gefährdung für höhlenbrütende Vogelarten.“

Zu Gebüschrüter und an Gehölze gebundene Arten:

„Als Bruthabitat geeignete Gehölzbestände für Gebüschrüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. In angrenzenden Grundstücken vorhandene Habitate können von den Brutvögeln weiterhin genutzt werden, so dass keine Lebensstätten durch die geplante Bebauung verloren gehen. Der Gehölzbestand an der Autobahnböschung ist aufgrund der stark von Störung (Lärm, Licht, Luftverwirbelung) und Immissionen (Streusalz, Staub) beeinträchtigten Lage kaum als Bruthabitat geeignet.“

...
Wenn im Rahmen des Vorhabens Gehölze beseitigt werden, muss dies außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, damit eine Zerstörung von Nestern oder Eiern sowie eine Tötung von noch nicht flüggen Jungtieren ausgeschlossen ist.“

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden in der saP folgende Maßnahmen formuliert.

Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

keine

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung eines Gewerbegebiets und eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur im Bereich einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist.

Ein kleinerer Bereich, der höher zu bewerten ist (der relativ schmale Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit zeitweilig wasserführender Grabenrinne/Entwässerungsgraben, der mit Stauden, Röhricht und Seggen bewachsen ist) gemäß Festsetzung B.5.1 als „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und Festsetzung durch Text Punkt D.9.1 dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung dieser Fläche durch Überbauung liegt daher nicht vor.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Juli 2024) verwiesen.

Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung des höherwertigen Bereichs enthalten. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen, um eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

Damit wird das Ziel verfolgt, an Ort und Stelle neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Darüber hinaus wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auf entsprechenden Ausgleichsflächen kompensiert, wodurch ebenfalls neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Die in der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, Juli 2024) genannte Vermeidungsmaßnahme wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und ist und bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ggf. zu beachten.

Ergebnis:

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

Durch die Überplanung einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist, bzw. dem Erhalt der höherwertigen Fläche, gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

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

1.5.2 Schutzwert „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzwertes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Lediglich der relativ schmale Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze (zeitweilig wasserführende Grabenrinne/Entwässerungsgraben, der mit Stauden, Röhricht und Seggen bewachsen ist / vgl. Pkt. 1.4.5) ist höher zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung des bereits erläuterten Baugebiets im Bereich einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist.

Der höherwertige Bereich ist gemäß Festsetzung B.5.1 als „Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und Festsetzung durch Text Punkt D.9.1 dauerhaft zu erhalten. Eine Zerstörung dieser Fläche durch Überbauung liegt daher nicht vor.

Damit werden nur Flächen überplant, die einen relativ geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt und Entwicklung des höherwertigen Bereichs enthalten.

Zur weiteren Erhöhung der biologischen Vielfalt sind zudem Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Entwicklung extensiver Wiesenflächen enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

1.5.3 Schutzgut „Boden“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt, die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung möglicherweise durch Düng- und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Für die Privaten Grundstücksflächen als Hausgarten wird die Festsetzung getroffen, dass Grundstückszufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind.

Für private Grundstücksflächen als Hausgarten, für die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke und für die nicht überbauten, befestigten oder anderweitig gewerblich genutzten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird festgesetzt, dass die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach festgesetzt, wonach soweit möglich „wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen)“ zu verwenden sind.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:

Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.5.4 Schutzwert „Fläche“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant und damit eine baulich bisher ungenutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an bisher unbebauter Fläche.

Gemäß §1a Baugesetzbuch (BauGB) sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zur Entwicklung einer für die vorgesehene Nutzung geeigneten Fläche steht im Gemeindegebiet keine alternative Fläche zur Verfügung, insbesondere bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (vgl. Pkt. 1.7). Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche getroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der Situierung unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Preysingstraße und einer ökonomischen Führung der geplanten Erschließungsstraße werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich. Damit wird durch die Auswahl der überplanten Fläche und die

Planung dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen. Darüber hinaus wird allgemein eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um den Flächenverbrauch weiter zu minimieren.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsgröße werden insgesamt **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, ein vorhandener Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) am westlichen Rand des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung erhalten, Geländeänderungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes können bei einer möglichen Unterkellerung der geplanten Gebäude unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch nur in kleinmaßstäblichem Umfang zu erwarten.

Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen werden nicht betroffen, jedoch erfolgt die Überplanung eines wassersensiblen Bereichs.

Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen mit Gebäuden und befestigten Flächen überplant.

Auf Basis der durchgeföhrten Baugrunduntersuchung (Büro INGEOTEC, Geotechnischer Bericht vom 19.04.2024) wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur bedingt möglich ist und eine negative Auswirkung auf benachbarte Bauwerke nicht auszuschließen ist. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird daher mit dem zulässigen Drosselabfluss gemäß der Entwässerungssatzung des Markt Wolnzach in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Den mit der vorliegenden Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Abfluss von Oberflächenwasser wird damit entgegengewirkt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Niederdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Damit könnten möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch Eintrag von Nährstoffen / Pflanzenschutzmitteln ausgelöst werden. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Für die nicht überbauten, befestigten oder anderweitig gewerbl. genutzten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach festgesetzt, wonach soweit möglich „wasserdurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen)“ zu verwenden sind.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ferner wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet nicht möglich ist und die Entwässerung über einen Regenwasserkanal mit gedrosselter Ableitung erfolgt.

Ergebnis:

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes wird davon ausgegangen, dass bei unterkellerten Gebäuden während der Bauzeit Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden und dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung in kleinmaßstäblichem Umfang ins Grundwasser eingreifen werden. Es wird daher von **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in **mittlerer Erheblichkeit** ausgegangen.

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

Hinsichtlich des Abflusses von Niederschlagswasser wird aufgrund der geplanten Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und der vorgesehenen Entwässerung über einen Regenwasserkanal mit gedrosselter Ableitung davon ausgegangen, dass sich keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn auf einem ca. 6m hohem Damm, der die Tallage der Wolnzach von West nach Ost durchschneidet. Der Transportweg für Frisch- und Kaltluft ist daher bereits deutlich eingeschränkt. Als landwirtschaftlich genutztes Freiland mit meist niedriger Vegetationsdecke trägt das Plangebiet jedoch in geringem Umfang zur Kaltluftentstehung bei.

Es gehen daher insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Nutzung mit ihrer klimatischen Wirkung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche

Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden. Der bestehende Entwässerungsgraben am westlichen Rand des Plangebietes wird erhalten, so dass dieser durch Verdunstung weiterhin einen positiven Beitrag für das Kleinklima leisten kann.

Für die nicht überbauten, befestigten oder anderweitig gewerbl. genutzten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen nach Möglichkeit mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen sind.

Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach festgesetzt, wonach soweit möglich „wasserundurchlässige und biologisch aktive Befestigungsarten (z. B. Pflasterrasen)“ zu verwenden sind.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserundurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Mit der damit verbundenen Oberflächenverdunstung wird ebenfalls das Ziel verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Klima zu minimieren. Die aufgrund der o.g. Maßnahmen bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Reduzierung der Wärmerückstrahlung tragen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Erschließung und Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert. Im Vergleich zu den großen Flächen in der Talniederung der Wolnzach südlich des Plangebietes, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Plangebiet jedoch nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.

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

Der **Betrieb** des Baugebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer geringfügig erhöhten Emission von Schall und Luftschadstoffen. Insgesamt betrachtet wird mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Wolnzach und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die überplante Fläche wird im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt.

Im Süden grenzt die Bundesautobahn an, im Westen das öffentliche Freibad des Marktes Wolnzach (durch Zaun abgegrenzt). In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Preysingstraße und einen begleitenden Geh-/Radweg begrenzt. Eine intensive Nutzung oder Eignung des Areals für die wohnortnahe Erholung ist nicht gegeben.

Hinsichtlich schalltechnischer Auswirkungen führt die vorliegende schalltechnische Untersuchung (igi CONSULT GmbH, 91747 Westheim, vom 14.03.2025) folgendes aus:

„Weil durch die geplanten gewerblichen Nutzflächen bedingt bedeutende Geräuschenentwicklungen nicht ausgeschlossen sind und in der Umgebung des Planungsvorhabens Wohnbebauung existiert, war die vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen. In diesem Zusammenhang wurden die auf den geplanten Gewerbegebietsflächen künftig maximal zulässigen Schallemissionen festgelegt, indem ihnen Geräuschkontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen wurden. Die Geräuschenentwicklungen durch die E-Ladestation wurden konkret mit eingerechnet. Darüber hinaus wurden Gewerbebetriebe im Bestand als Vorbelastungen berücksichtigt. In der Summe der Gewerbelärmimmissionen war sicherzustellen, dass an der Wohnnachbarschaft mit vorzunehmender Einstufung als Mischgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden bzw. darüber hinaus nicht eine maßgebliche Erhöhung der Geräuschsituations eintritt.“

*...
Weil auf den beabsichtigten Gewerbegebietsflächen Wohnen vom Grundsatz her zugelassen werden soll, war auch dahingehend die Verträglichkeit aus der Nachbarschaft einwirkender Gewerbelärmimmissionen zu prüfen.
Im Hinblick auf das mögliche Wohnen im Gewerbegebiet war insbesondere auch die stark frequentierte Autobahn A93 beurteilungsrelevant.*

*...
Letztlich waren auch die Schallimmissionen durch das angrenzende Freibad unter Anwendung der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) zu berechnen und zu bewerten.*

Die genannten Lärmarten Verkehr, Gewerbe und Freizeit waren unabhängig voneinander zu bestimmen und zu beurteilen.“

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- nachfolgende Emissionskontingente LEK (immissionswirksame Schallleistungspegel) lassen sich realisieren:

| | | |
|-----------|--------------------------------------|--|
| GE 1: ... | 65 dB(A)/m ² zur Tagzeit, | 50 dB(A)/m ² zur Nachtzeit; |
| GE 2: ... | 67 dB(A)/m ² zur Tagzeit, | 52 dB(A)/m ² zur Nachtzeit. |

Aufgrund dieser Kontingentbelegung bleiben die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 an den umliegenden Immissionsorten im Norden um mindestens 3 dB und im Osten um mindestens 6 dB unterschritten. Dadurch kommt es auch in der Summe mit den prognostizierten Geräuschenimmissionen durch die SO-Fläche, die geplante E-Ladestation, zu keinem Konflikt und verbleibt ein maßgeblicher Spielraum für die umliegenden bestehenden Gewerbenutzungen. Zum Gewerbebestand liegt in der Regel andere Wohnbebauung näher und kritischer als die für das nun geplante Gewerbegebiet relevante Wohnnachbarschaft. Teilweise wurden auch schalltechnische Ausbreitungsrechnungen zu den Gewerbebetrieben durchgeführt. Sie basierten auf Betriebsangaben von den jeweiligen Gewerbetreibenden sowie einer bereits vorliegende schalltechnische Untersuchung.
- Betriebswohnungen im Gewerbegebiet sind so anzutragen, dass unzulässige Lärmbeeinträchtigungen durch die südlich davon geplante Elektroladeinfrastruktur auf der Fläche SO Laden vermieden werden. Hierzu sind bis zu einem definierten

Abstand, der Abstandslinie 1 in der Planzeichnung, öffnbare Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 konsequent in Richtung Norden oder Nordwesten auszurichten. Ab der Abstandslinie 1 bis zu der etwas weiter entfernten Abstandslinie 2 (...) sind Fenster von Schlafräumen etc. zumindest nicht zu südlichen oder südöstlichen Gebäudeseiten zu orientieren.

- Insbesondere auch wegen dem Verkehrslärm durch die Autobahn A93 sind bauliche Schallschutzvorkehrungen an Wohnnutzungen im Geltungsbereich der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 zu beachten.
- Zum Be- und Entlüften von nachts nicht nur vorübergehend genutzten Räumen sind Fenster von den Autobahn zugewandten, südlichen und südöstlichen Gebäudeseiten weg und möglichst zu den nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten hin zu orientieren. Eine entsprechende Ausrichtung von Lüftungsfenstern (bauliche Schallschutzvorkehrungen, Grundrissgestaltungen) ist auch für tagsüber schutzbedürftige Räume zu beachten, dies insbesondere in den Erdgeschossen südöstlich der Abstandslinie 3 (...), in den 1. Obergeschossen südöstlich der Abstandslinie 4 (...) und überall in den 2. Obergeschossen.
- Durch die Nutzung des Freibads ist auf der Grundlage einer maximal zu erwartenden Besucherzahl am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets mit Beurteilungspegeln von knapp 60 dB(A) zu rechnen. Damit liegen die Geräuschpegel unter dem Immissionsrichtwert von 65 dB(A), der gemäß der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift (18. BlmSchV – Sportanlagenlärmsschutzverordnung) sowohl außerhalb als auch innerhalb der maßgeblichen Ruhezeiten (sonn- und feiertags: 13:00 bis 15:00 Uhr, sonn-, feier- und werktags: 20:00 bis 22:00 Uhr) einzuhalten ist. Dahingehend sind folglich keine Bedenken gegen die Realisierung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet vorzubringen.
- Im Hinblick auf die Lärmemissionen einerseits durch das geplante Sondergebiet und womöglich andere relevante Gewerbeemittenten sowie andererseits durch die Autobahn A 93 lassen sich ggf. Wohnnutzungen im Gewerbegebiet freier anordnen, wenn eine ausreichend geräuschabschirmende Bebauung, wie z.B. ein Baukörper oder eine Wand, vorgesetzt wird. Zielvorgabe ist, die schalltechnischen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsgrenzwerte im Einwirkungsbereich von Fenstern schutzbedürftiger Räume einzuhalten. Über eine schalltechnische Bewertung eines konkreten Baugesuchs kann die Verträglichkeit von Wohnen im Gewerbegebiet nachgewiesen werden.
- Bei Verkehrslärm können in den kritischen lärmbelasteten Fassadenbereichen Lüftungsfenster ausnahmsweise auch mit vorgesetzten Glasvorbauten etc. als schalltechnische Barriere eingeplant werden. Nur in begründeten Fällen soll lediglich auf passiven Schallschutz in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung abgestellt werden.
- Zusätzlich sind die Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 im Hinblick auf ausreichend dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen (ausreichende Luftschalldämmung) zu beachten. Hierbei sind die Gesamtlärmimmissionen aus Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm maßgebend.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung überplant.
Hinsichtlich des Schutzbutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten.
Insbesondere ist die Lärmelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Das geplante Baugebiet führt zur Entwicklung einer Baufläche für ein Gewerbegebiet und ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur. Die Erschließung erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der o.g. schalltechnischen Untersuchung (igi CONSULT GmbH, 91747 Westheim, vom 14.03.2025) wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Auf den Gewerbegebietflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00Uhr), nicht überschreitet:

| Teilfläche | LEK,T in dB(A)/m ² | LEK,N in dB(A)/m ² |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|
| GE 1 | 65 | 50 |
| GE 2 | 67 | 52 |

- Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes „An der Gabeswiesen“ die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. ...
- Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der jeweils gültigen Fassung ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde hin zu führen. ...
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietflächen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten GE 1- und GE 2-Flächen inkl. mögliche gewerbliche Vor- und Zusatzbelastungen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. ...
- Bedingt durch die Emissionen aus der Fläche SO Laden dürfen ohne ausreichende Lärmschutzvorkehrung (z.B. vorgesetztes Gebäude, Wand etc.) öffentliche Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 südöstlich der Abstandslinie 1 (...) nur nach Norden und Nordwesten und nordwestlich der Abstandslinie 1 bis zur Abstandslinie 2 (...) nicht nach Süden und Südosten ausgerichtet werden.

- Im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung sind im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung einer Gewerbenutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.
- Aufgrund des Verkehrslärms der Autobahn A93 sollen Fenster zur Lüftung von tagsüber schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 von südlichen und südöstlichen Gebäudeseiten weg und möglichst zu nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten hin orientiert werden. Entsprechende bauliche Schallschutzvorkehrungen sind insbesondere für die Erdgeschossbereiche südöstlich der Abstandslinie 3 (...), für die 1. Obergeschosse südöstlich der Abstandslinie 4 (...) und für sämtliche 2. Obergeschosse zu beachten.
Fenster zur Lüftung von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 sollen grundsätzlich Autobahn abgewandt zu nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten hin orientiert werden.
- Anstelle Lüftungsfenster lärmabgewandt anzutragen, lassen sie sich auch durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben etc. ausreichend schützen. Falls entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltungen oder Vorbauten nicht in jedem Fall umsetzbar sind, müssen technische Hilfsmittel (schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem, Einzellüfter) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.
- Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume sind einzuhalten. Bei der Auslegung des passiven Schallschutzes geht die Gesamtheit der Außenlärmbelastung durch Straßenverkehr, gewerblichen Lärm sowie das benachbarte Schwimm- und Erlebnisbad ein.

Die nachteiligen schalltechnischen Auswirkungen auf die in der Umgebung und im zukünftigen Baugebiet lebenden Menschen werden damit weitestmöglich minimiert.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung und im zukünftigen Baugebiet lebenden Menschen zu mindern.

Ergebnis:

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Baugebiet nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung und im geplanten Baugebiet lebenden Menschen haben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die im Baugebiet und in der näheren Umgebung lebenden Menschen werden damit in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher in größerem Umfang der wohnungsnahen Erholung diente. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung nur zu geringen **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkungen führt.

Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Wolnzach und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die überplante Fläche wird im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt.

Im Süden grenzt die Bundesautobahn an, im Westen das öffentliche Freibad des Marktes Wolnzach. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Preysingstraße und einen begleitenden Geh-/Radweg begrenzt.

Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet, das bereits deutlich baulich geprägt ist (mit Ausnahme des westlich angrenzenden Freibads und der mit Gehölzen bestandenen Böschung zur Autobahn im Süden).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant die nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden Gebäude und Verkehrsflächen ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird soweit begrenzt, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitestmögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden, zur Dachform, Dachdeckung und möglichen Dachaufbauten verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

Ergebnis:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen **baubedingten** Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.

In Anbetracht dessen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in geringer Intensität führt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzwertes „Landschaftsbild“ erwartet.

1.5.9 Schutzwert „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler (die nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von ca. >300 - 500 m).

Eine Beeinträchtigung vorhandener Baudenkmäler ist daher nicht gegeben, archäologischen Bodenfunde werden nicht erwartet.

Darüber hinaus sind neben der angrenzenden, vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, wodurch keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter nennenswert beeinträchtigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zur Eingrünung der Baugebietsfläche getroffen. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis:

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

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebaubarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des geplanten Baugebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer

erhöhten Emission von Luftschatdstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird in dieser Hinsicht mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet. Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird damit ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt wird damit auch in dieser Hinsicht davon ausgegangen, dass nur in geringem Umfang betriebsbedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Hinsichtlich der schalltechnischen Emissionen wird auf die Ausführungen in Pkt. 1.5.7 verwiesen.

1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem üblichen Anfall von Gewerbe- und Hausabfällen zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird erwartet, dass zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, sowie im Betrieb des vorgesehenen Einzelhandels nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.

Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung des Marktes Wolnzach sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |
|--|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Lebensräume für Tiere und Pflanzen | gering | gering | gering |
| Biologische Vielfalt | gering | gering | gering |
| Boden | mittel | mittel | gering |
| Fläche | mittel | mittel | gering |
| Wasser | mittel | gering | gering |
| Klima/Luft | gering | gering | gering |
| Mensch und Gesundheit | gering | gering | gering |
| Landschaftsbild | gering | gering | gering |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | gering | gering | gering |
| Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen | gering | gering | gering |
| Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen | gering | gering | gering |
| Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete | gering | gering | gering |

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

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

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu folgendes aus:

„Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Plangebietes (Gute Anbindung zur Ortsmitte Wolnzach, Unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A 93) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.“

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch den Markt Wolnzach sowie das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

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

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

1.9 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Baugebiet zur Folge. Darin wird Baurecht geschaffen für Gewerbe (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO).

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehenen Nutzungen herangezogen werden. Die vom Markt Wolnzach angestrebte Nutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwarten.

Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit
- Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ werden mittlere baubedingte Auswirkungen und geringe anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Wasser“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Die Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen, sowie das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers,
Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.
Insgesamt stehen im Gemeindebereich des Marktes Wolnzach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Baugebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im **Regelverfahren** gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.7).

Der Untersuchungsraum wurde mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen auf den Geltungsbereich des Plangebietes begrenzt.

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern, sowie dem Landschaftsbild.

Dabei wurden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird.

2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotoptwertliste (s. Biotoptwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Bedeutung der BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum, so dass der naturschutzfachliche Wert der Flächen durch Wertpunkte entsprechend der Biotoptwertliste ausgedrückt wird.

Eine darüber hinaus gehende Bedeutung der BNT (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten) ist in vorliegendem Fall nicht gegeben, so dass es keiner ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung (d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) bedarf.

Grundsätzlich ist das Plangebiet auf Basis der Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des Leitfadens zu bewerten. Zur praxisgerechten Handhabung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen kann bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung eine **vereinfachte Erfassung**, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung anhand der Listen 1a und 1b der Anlage 1 durchgeführt. Eine weitergehende Differenzierung wird daher im Folgenden nicht vorgenommen. Nur im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt eine konkrete flächenscharfe Erfassung.

Für die Fläche des bestehenden, **amtlich kartierten Biotops** im westlichen Bereich des Plangebietes (Biotope Nr. 7435-1032-001 Nasswiese am Hansmühlbad in Wolnzach / siehe unten **Eingriffsfläche Nr. 1**) wird auf eine Eingriffsermittlung verzichtet, da es für

diese Fläche im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen dem Markt Wolnzach und der Unteren Naturschutzbehörde gab.

Demnach erfolgt als Ersatz für die verloren gehende Fläche des amtlich kartierten Biotops die Entwicklung einer Nasswiese auf Grundstück Fl.Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen (vgl. Pkt. 1.2.5 und 2.5).

Nach Information des Marktes Wolnzach wurde die Fläche zwischenzeitlich nach den Vorgaben der UNB mit autochthonem Saatgut eingesät. Die Umsiedlung des Biotops wurde an die UNB Pfaffenhofen weitergegeben. Es wurde um die Meldung beim LFU gebeten.

Die Flächen außerhalb des o.g. kartierten Biotops (siehe unten **Eingriffsfläche Nr. 2) werden folgendermaßen bewertet:**

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bestehendes Intensivgrünland
(vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3)

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- keine

Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- keine

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:

- keine

Die **Bewertung des Ausgangszustands** der überplanten Fläche erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen:

- BNT mit einer **geringen naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit **3 WP** bewertet
- BNT mit einer **mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit **8 WP** bewertet (in vorliegendem Fall nicht betroffen)
- BNT mit einer **hohen naturschutzfachlichen Bedeutung** werden mit **den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste** (11 – 15 WP) bewertet (in vorliegendem Fall nicht betroffen)

2.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Bereich der o.g. **Eingriffsfläche Nr. 2** (vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3) werden folgendermaßen bewertet:

landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachen:
anthropogen überprägter Boden unter Teil- oder Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet im Bereich der o.g. **Eingriffsfläche Nr. 2** (vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3) ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Bereichen, aber innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich der o.g. **Eingriffsfläche Nr. 2** (vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3)
ca. 412 – 413,5 m.ü.NHN

Höhenlage des Grundwassers (Tertiärgrundwasser)
gem. vorliegender Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht Büro INGEOTEC vom 19.04.2024)
ca. 410,55 – 411,38 m.ü.NHN

Das Plangebiet weist damit einen relativ geringen Grundwasserflurabstand auf.
Hinsichtlich des o.g. Schutzwertes wird das Plangebiet als **Gebiet mit mittlerer Bedeutung** bewertet.

2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet wird als „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Wolnzach und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die überplante Fläche wird im Norden durch vorhandene Bebauung begrenzt.
Im Süden grenzt die Bundesautobahn an, im Westen das öffentliche Freibad des Marktes Wolnzach. In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Preysingstraße und einen begleitenden Geh-/Radweg begrenzt.
Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet, das bereits deutlich baulich geprägt ist (mit Ausnahme des westlich angrenzenden Freibads und der mit Gehölzen bestandenen Böschung zur Autobahn im Süden).
Hinsichtlich des o.g. Schutzwertes wird das Plangebiet daher insgesamt als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.2 Eingriffsschwere

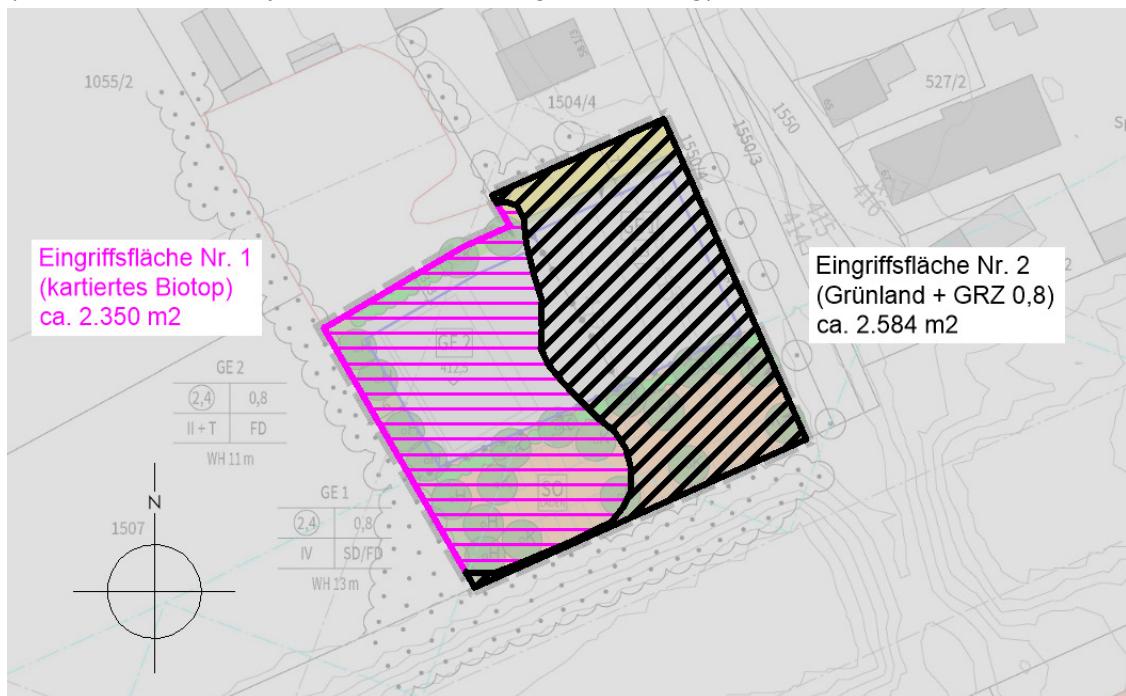
Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl **GRZ**: diese wird im Bebauungsplan mit **0,8** (GE1 und GE2) festgesetzt.

Für das festgesetzte Sondergebiet SO ist keine GRZ festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung „selbständige Stellplätze für Elektroladeinfrastruktur“ wird von der max. zulässigen GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO §19 Nr. 4 Satz 2) von **0,8** ausgegangen.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsermittlung mit Darstellung des Bebauungsplans im Hintergrund:
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung):



Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

(Wertpunkte entsprechend der vereinfachten Erfassung,
BNT mit einer **geringen naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste
(1-5 WP) werden pauschal mit **3 WP** bewertet)

| | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ / Eingriffsfaktor | Ausgleichs- bedarf (WP) |
|---|-----------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Eingriffsfläche Nr. 1 vorh. kartiertes Biotop | 2.350 | | siehe Pkt. 2.5 | |
| Eingriffsfläche Nr. 2 Intensivgrünland BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung | 2.584 | 3 | 0,8 | 6.202 |
| Summe Ausgleichsbedarf | 4.934 | | | 6.202 |

Planungsfaktor:

Da keine umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs im Sinne der Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021) festgesetzt werden, wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kein Planungsfaktor angesetzt.

2.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von **6.202 Wertpunkten** erfolgt auf folgender Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes:

Grundstück Fl.Nr. 559/3 Gemarkung Geroldshausen



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Topographische Karte aus Bayern/Atlas)



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / Luftbild aus Bayern/Atlas)

Auf o.g. Grundstück stehen aktuell insgesamt 8.440 Wertpunkten zur Verfügung. Damit wird der erforderliche Ausgleich in Höhe von **6.202 Wertpunkten nachgewiesen**, es verbleiben noch 2.238 Wertpunkte zur anderweitigen Verwendung.

Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Ergänzender Ausgleichsumfang für weitere Schutzgüter

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gilt (vgl. Seite 20):

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.“

Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und des Ausgangszustandes der überplanten Fläche, sowie auf Basis der getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung für das Schutzgut Landschaftsbild kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbilds erforderlich ist.

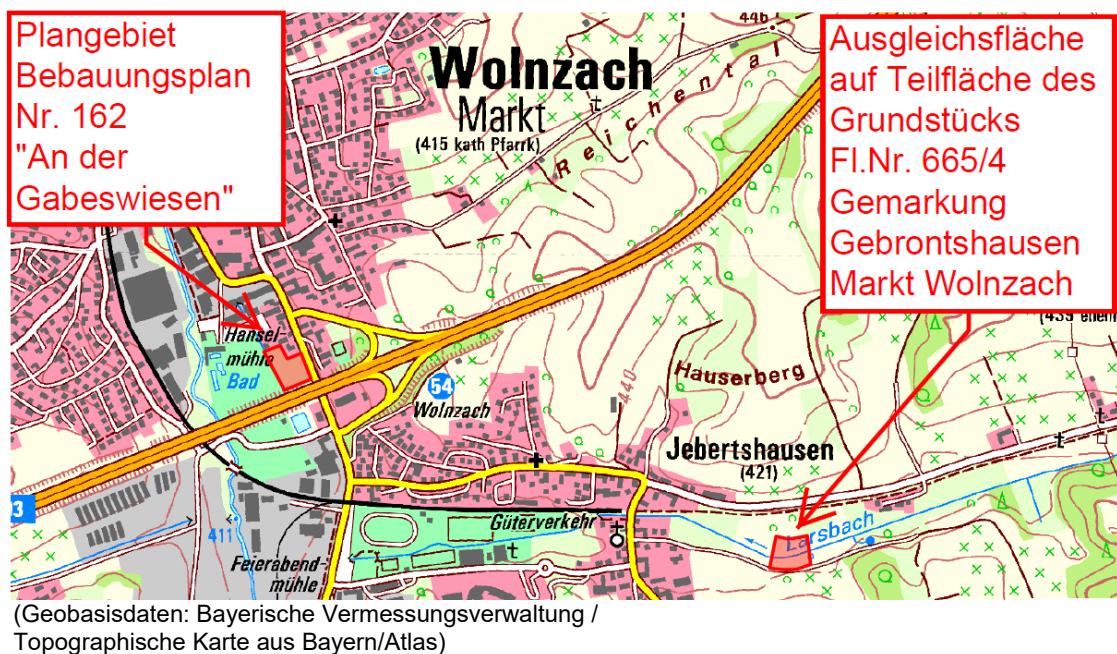
Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass mit dem oben errechneten Ausgleichsbedarf der Eingriff in sämtliche Schutzgüter abgedeckt wird.

2.5 Ersatz für die teilweise Überplanung des amtlich kartierten Biotops

Für die teilweise Überplanung des **amtlich kartierten Biotops** im westlichen Bereich des Plangebietes (vgl. Pkt. 1.2.5 / Biotop Nr. 7435-1032-001 Nasswiese am Hanslmühlbad in Wolnzach / vgl. Pkt. 2.3 **Eingriffsfläche Nr. 1**) wird auf eine Eingriffsermittlung verzichtet, da es für diese Fläche im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen dem Markt Wolnzach und der Unteren Naturschutzbehörde gab.

Demnach erfolgt als Ersatz für die verloren gehende Fläche des amtlich kartierten Biotops die Entwicklung einer Nasswiese auf Grundstück Fl.Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen (vgl. Pkt. 1.2.5 und 2.1.1).

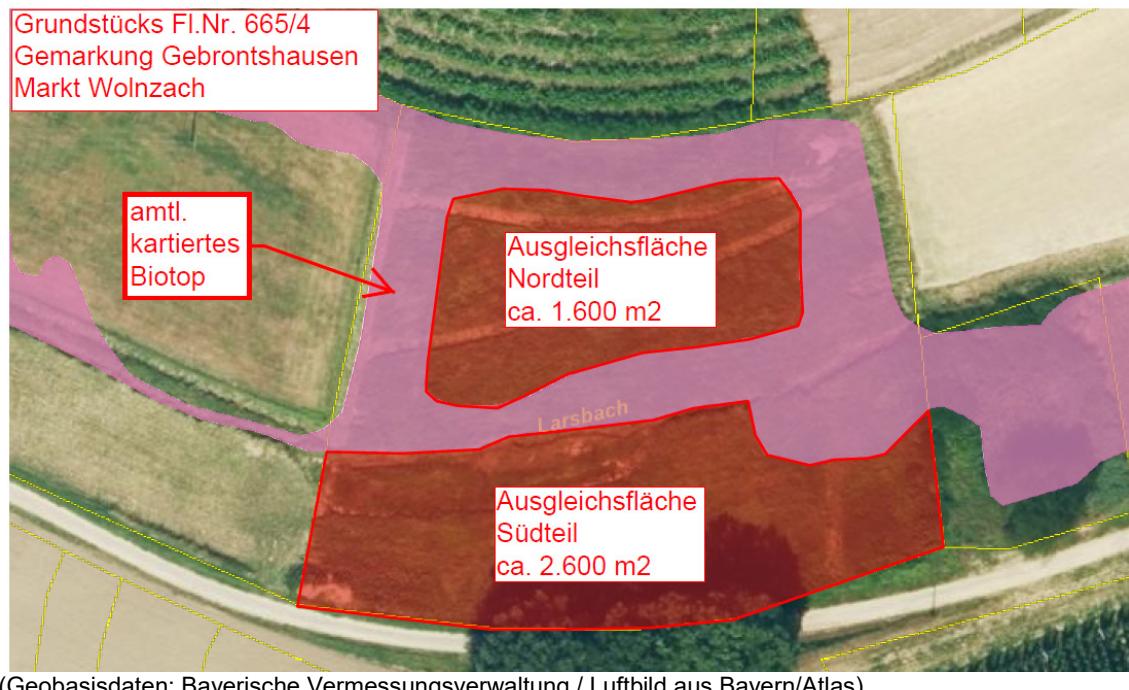
Nach Information des Marktes Wolnzach wurde die Fläche zwischenzeitlich nach den Vorgaben der UNB mit autochthonem Saatgut eingesät. Die Umsiedlung des Biotopes wurde an die UNB Pfaffenhofen weitergegeben. Es wurde um die Meldung beim LFU gebeten.



Das Grundstück der vorgesehenen Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 7.300 m², wobei ein Teil bereits ein amtlich kartiertes Biotop ist.

Die nicht als Biotop kartierte Fläche hat ca. folgende Größe

| | |
|----------------|--------------------------|
| Nordteil | ca. 1.600 m ² |
| <u>Südteil</u> | ca. 2.600 m ² |
| Gesamt | ca. 4.200 m ² |



Die **Gesamtfläche** des kartierten Biotops von ca. 4.122 m² wird somit in einem flächenmäßigen Verhältnis von ca. 1:1 ersetzt.



Mit der o.g. Ausgleichsfläche wird damit **nicht nur die aktuell überplante Biotopfläche** (Eingriffsfläche Nr. 1) ausgeglichen, sondern **auch die nördlich an das aktuelle Plangebiet angrenzende Teilfläche des Biotops**.

2.6 Zusammenfassung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung wird im Umfang von **6.202 Wertpunkten** außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem **Grundstück Fl.Nr. 559/3 Gemarkung Geroldshausen** nachgewiesen.

Das mit der vorliegenden Planung überplante **amtlich kartierte** Biotop im westlichen Bereich des Plangebietes einschließlich der nördlich angrenzenden Teilfläche (Biotope Nr. 7435-1032-001) wird durch Entwicklung einer Nasswiese im Flächenverhältnis von ca. 1:1 auf dem **Grundstück Fl.Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen** ersetzt.

Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

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

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Unter Berücksichtigung

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

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

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 14.03.2025

Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Stand Juli 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7435 Pfaffenhofen a.d.Ilm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 01.10.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), April 2022

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT:
Waldfunktionskartierung (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 15.03.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern_(Stand 01.06.2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 02/2024)

MARKT WOLNZACH: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

BÜRO ÖFA ÖKOLOGIE FAUNA ARTENSCHUTZ, ROTH: "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)"; Juli 2024

BÜRO IGI CONSULT GmbH, 91747 Westheim: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 "An der Gabeswiesen“ im Markt Wolnzach“ vom 14.03.2025

BÜRO INGEOTEC
Geotechnischer Bericht vom 19.04.2024

LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH
Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung
(Stufe 1: Historische Recherche und Auswertung vom 23.04.2024)