

**Markt Wolnzach**  
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

**Bebauungsplan Nr. 70**  
**„Burgstaller Straße bei Rohrbach“**  
**1. Änderung**

**Umweltbericht als Teil 2 der Begründung**

**und**

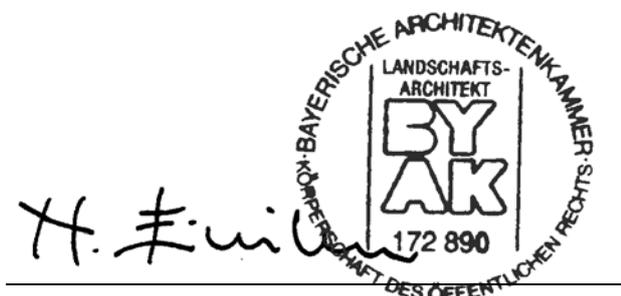
**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

**als Anlage zur Begründung**  
**des Bebauungsplans**

Planstand:  
23.07.2019 Vorentwurf  
14.07.2020 Entwurf  
25.04.2023

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht .....	4
1.1	Einleitung.....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung .....	4
1.1.2	Beschreibung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans .....	4
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	5
1.2.2	Regionalplan .....	5
1.2.3	Schutzgebiete .....	6
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	6
1.2.5	Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern .....	6
1.2.6	Waldfunktionsplan.....	7
1.2.7	Flächennutzungsplan .....	7
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	7
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	7
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	7
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes.....	8
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	8
1.4.2	Reliefstrukturen.....	8
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	8
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation .....	8
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen .....	8
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	9
1.4.7	Gehölzbestand .....	9
1.4.8	Gewässer / Grundwasser.....	9
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ .....	10
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“ .....	13

1.5.3	Schutzgut „Boden“ .....	13
1.5.4	Schutzgut „Fläche“ .....	13
1.5.5	Schutzgut „Wasser“ .....	14
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“ .....	15
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ .....	16
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“ .....	17
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	17
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen .....	18
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	18
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	18
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen .....	18
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	19
1.5.15	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung .....	19
1.5.16	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
1.5.17	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	19
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	20
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	20
1.9	Zusammenfassung.....	20
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	23
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung: .....	23
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	23
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	24
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen: .....	24
2.5	Ausgleichsflächen: .....	25

Referenzliste der Quellen

Anlagen

# 1. Umweltbericht

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanänderung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Burgstaller Straße bei Rohrbach“ der Marktgemeinde Wolnzach.

Aufgrund einer für das nördliche Baugrundstück zwischenzeitlich vorliegenden konkreten Planung der gewerblichen Nutzung wird eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge dessen werden die Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung (Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen), der Betriebs- und Verkehrsfläche, sowie der Grünflächen geändert. Dabei wird eine Teilfläche eines amtlich kartierten Biotops überplant.

### 1.1.2 Beschreibung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung zur Änderung der bestehenden Gewerbegebietsfläche (z.T. Änderung der bisherigen Baugrenzen)
- Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Erhöhung der Geschoßflächenzahl)
- Anpassung der festgesetzten Betriebs- und Verkehrsflächen
- Anpassung der festgesetzten Grünflächen
- Festsetzung einer Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung
- Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken

## 1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

- Regionalplan der Region 10
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Das Plangebiet befindet sich

- im südöstlichen 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) und Freising (Oberzentrum), bzw. zwischen den Mittelzentren Pfaffenhofen a.d.Ilm und Mainburg
- 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 (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 Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, dass 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)

### 1.2.2 Regionalplan

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan Ingolstadt

- im Bereich einer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wolnzach (Hauptort Wolnzach = Unterzentrum), jedoch unmittelbar nördlich des Ortes Rohrbach (Hauptort der

gleichnamigen Gemeinde), der als Kleinzentrum und „bevorzugt zu entwickelnder Ort“ eingestuft ist

- am Rand, aber außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Ilmtal“
- am Rand, aber außerhalb des Regionalen Grünzuges entlang der Ilm
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb des dargestellten Trenngrünes zwischen Rohrbach und Burgstall
- außerhalb von Erholungs- und Fremdenverkehrsgebieten

### 1.2.3 Schutzgebiete

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

Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete.

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

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

- am östlichen Rand des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- am östlichen Rand überregionaler oder regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen zur Optimierung des Talraums der Ilm

(Anmerkung: das Plangebiet ist durch die bestehende Bahnlinie vom eigentlichen Talraum der Ilm getrennt und stellt für die Umsetzung der o.g. Zielsetzung keinen geeigneten Standort dar).

### 1.2.5 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung folgendes schützenswerte Biotop aus, das mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung überplant wird:

- Biotop Nr. 7335 1233-001: Feuchtbiotop in der Ilmaue an der Bahnlinie nordöstlich von Rohrbach  
Der Umgriff des Biotops entspricht der Kartierung vom September 2013. Zu diesem Zeitpunkt war der zur Änderung vorliegende Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 längst rechtskräftig.  
Auf einer nicht unerheblichen Teilfläche des kartierten Biotops besteht auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Baurecht.  
Die Restfläche des kartierten Biotops ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Feuchtbrache: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.  
Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nun auch diese Restfläche des Biotops überplant. Hierzu fand bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen statt, wobei eine Genehmigung zur Überplanung der Biotopfläche grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde.  
Dabei wurde auch festgestellt, dass für die Teilfläche des Biotops, auf der bereits Baurecht besteht, kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7335) enthält im Plangebiet keine Artnachweise.

### **1.2.6 Waldfunktionsplan**

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (Stand 15.03.2021) 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**

Die für das Plangebiet zu überplanenden Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **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 Planungsgebietes 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 Untergrundverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Geotechnisches Büro Deller, München vom 27.02.2017).

Zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück liegt eine weitere Baugrunduntersuchung vor (Geotechnisches Büro Deller, München vom 05.02.2019).

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro ÖFA - Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach vom November 2017).

Zur Ermittlung der Schalltechnischen Auswirkungen liegt ein entsprechendes Gutachten vor („Prognose und Beurteilung der vom im Geltungsbereich geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen an umliegenden maßgeblichen Immissionsorten“, Steger & Partner GmbH vom 14.01.2020)

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Verkehr liegt eine entsprechende Verkehrsuntersuchung vor (Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 09.12.2019)

## 1.4 Standortfaktoren des Plangebietes

### 1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Ilmaue“. Diese Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

### 1.4.2 Reliefstrukturen

Die überplanten Grundstücke selbst befinden sich im Bereich eines nach Osten gering ansteigenden Geländes. Das Planungsgebiet wird durch die bestehende Bahnlinie vom eigentlichen Auenbereich des Ilmtals abgetrennt.

### 1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese 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 Planungsgebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- Im westlichen, tiefer liegenden Bereich: vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum
- Im östlichen, höher liegenden Bereich: fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium)

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

### 1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald anzusprechen.

### 1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Die Baufläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro ÖFA - Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach vom November 2017) wird der Bestand folgendermaßen beschrieben:

*„Die Strukturen des Geltungsbereiches des Vorhabens... umfassen eine extensive Grünlandfläche, die im leicht westwärts abfallenden Gelände in eine Feuchtbrache übergeht. Der Bereich dieser Feuchtbrache mit zentraler Gebüschinsel aus Grauweiden ist in der Biotopkartierung als Feuchtbiotop Nr. 7335-1233-001 mit wertvollem Pflanzenbestand erfasst worden. In der Beschreibung aus dem Jahr 2013 werden allerdings auch Eutrophierungszeiger wie Brennnessel mit aufgelistet. Im Frühjahr 2017*

*stellte sich dieser Biotopbereich als relativ trockene, stark verfilzte Bracheflur mit Großseggen, Landröhrich und einem flächigen Brennesselbestand dar. Ehemalige tümpelartige Stillwasserbereiche (z.B. im Inneren der Gehölzinsel) waren vollständig trocken gefallen.... Den Westrand des Eingriffsraumes markiert eine eingleisige Bahnlinie, die offensichtlich nur sporadisch befahren wird. Am Ostrand verläuft die Staatsstraße St 2232. Im Süden grenzen ein Hopfengarten, ein konventioneller Acker sowie eine Grünlandfläche an. Die Grünlandfläche ist neben der Zufahrtstraße mit Wendepalte Bestandteil des gesamten B-Planes.... An Gewässern existieren neben der im Westen, jenseits der Bahnlinie fließenden Ilm nebst Altwasser noch ein Teich (ebenfalls westlich der Bahnstrecke) sowie Wassergräben, von denen einer im Süden entlang der Zufahrtsstraße innerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft“.*

#### **1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rohrbach außerhalb des eigentlichen Ortsbereiches, unmittelbar nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes.

Die überplante Fläche wird im Osten durch die vorhandene Staatsstraße St 2232 und im Nordwesten durch die vorhandene Bahnlinie begrenzt. Südlich grenzt derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche an, die wiederum im Süden und Westen durch vorhandene Straßen begrenzt wird (vgl. Pkt. 1.4.5).

#### **1.4.7 Gehölzbestand**

(vgl. Pkt. 1.4.5)

#### **1.4.8 Gewässer / Grundwasser**

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der westlich liegenden Ilmaue und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse liegt derzeit zwei Baugrunduntersuchung vor (Geotechnisches Büro Deller, München vom 27.02.2017 und 05.02.2019). Darauf aufbauend können folgende Aussagen getroffen werden:

Grundwasserflurabstand

- im westlichen, tiefer liegenden Bereich: ca. 0,7 – 0,5 m  
Bohrungen SB1/DPH1, KB/DPL, SB2/DPH2)
- im östlichen und nördlichen, höher liegenden Bereich: ca. 2,90 – 3,80 m  
(=Bohrungen SB3/DPH3, SB4/DPH4, SB5/DPH5)

Der grundwassernahe Standort im westlichen, tiefer liegenden Bereich ist auch an den vorhandenen Feuchtezeigern in den Grünlandflächen ablesbar.

Die Grundwasserfließrichtung weist nach West-Nordwest.

### **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. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, 1.4.5, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

Die überplante Fläche wird im Osten durch die vorhandene Staatsstraße St 2232 und im Nordwesten durch die vorhandene Bahnlinie begrenzt. Südlich grenzt derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche an, die wiederum im Süden und Westen durch vorhandene Straßen begrenzt wird.

Die von der 1. Bebauungsplanänderung betroffene Fläche weist derzeit folgenden Zustand auf:

- Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrtsstraße mit Wendehammer) ist bereits hergestellt
- Die südliche Fläche wird derzeit als Wiese genutzt (in ihrem derzeitigen Bestand z.T. mit Seggen durchsetzt) – hier besteht bereits Baurecht auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Der nördliche Bereich wird z.T. als Wiese genutzt (intensiv genutzte Wiese ohne Feuchtezeiger), bzw. liegt derzeit brach (Ruderalflur – im Übergang zum vorhandenen amtlich kartierten Biotop) – größtenteils besteht hier ebenfalls bereits Baurecht auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Die Fläche unmittelbar nördlich des Wendehammers ist Teil eines amtlich kartierten Biotopes (siehe unten), wobei auf einem Teil der kartierten Biotopfläche bereits Baurecht auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht
- Am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine Bahnlinie. Die Böschung des Bahndammes befindet sich im direkten Anschluss an das Planungsgebiet.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einer relativ kleinen Fläche zwischen vorhandenen Straßen und der bestehenden Bahnlinie und der davon ausgehenden trennenden Wirkung wird derzeit davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist.

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Hinsichtlich der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere aufgrund der Überplanung der restlichen Biotopfläche wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro ÖFA - Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach vom November 2017 / siehe Anlage). Dabei wurden detaillierte Bestandserhebungen durchgeführt und darauf aufbauend konkrete Vorschläge der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz entwickelt.

Keine Betroffenheit der Arten wird erwartet bei den zu untersuchenden Pflanzenarten, sowie bei folgenden zu untersuchenden Tierarten: Säugetiere, Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln (die Arten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum).

Bei den zu untersuchenden Vogelarten werden lediglich für die Gruppe der Gebüschbrüter und gehölzgebundenen Arten notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe unten).

Für die übrigen relevanten Gruppen (feldbrütende Vogelarten, Greifvögel und Eulen, Luftinsektenjäger) werden Verstöße gegen das Schädigungsverbot von Lebensstätten,

gegen das Störungsverbot und gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot der Arten entweder ausgeschlossen oder nicht erwartet.

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

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung:

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

Maßnahmen zum Ausgleich:

- A1: Der Lebensraumverlust für gebüschbrütende Vogelarten ist durch Ersatzpflanzung einer Hecke im Nahbereich des Vorhabens mit Anbindung zu angrenzendem Offenland (Feldflur, Wiesen) auszugleichen. Insgesamt sind 1 500 m<sup>2</sup> Gehölz-Ausgleichspflanzung erforderlich. Eine Heckenbreite von 8 m sollte nicht unterschritten werden.

Die geplante Randeingrünung am Südrand (ca. 800-1 000 m<sup>2</sup> Gehölze) kann in Kombination mit den erheblich umfangreicheren Gehölzpflanzungen am Ostrand entlang der St 2232 (diese jedoch aufgrund der Lage an der Straße nur mit suboptimaler Lebensraumeignung) insgesamt eine ausreichende Kompensation ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Pflanzung am Südrand als dichte und mehrreihige Hecke erfolgt und dass der südlich angrenzende Landschaftsraum (aktuell Hopfengarten und Acker) weiterhin entweder landwirtschaftliche Nutzfläche (Feldflur, Grünland) bleibt oder im Idealfall extensiviert wird. Falls dort ebenfalls Bebauung oder Verkehrserschließung geplant wird, ist der artenschutzrechtliche Ausgleich andernorts zu erbringen.

Die o.g. Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

**Weiterhin sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:**

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG haben Erdarbeiten zur Erschließung bzw. Bauvorbereitung (Oberbodenabtrag bzw. –Auftrag) des gesamten Geltungsbereichs außerhalb der Brut- und Laichzeiten der Vogel-, Reptilien- und Amphibienfauna zu erfolgen. Demzufolge sind die genannten Maßnahmen im Zeitraum zwischen 15.09. und 01.03. durchzuführen.

Gem. saP wurden bei den fünf Begehungen des Geltungsbereichs im Jahre 2017 zwar keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der genannten Artengruppen dokumentiert, jedoch lassen Artnachweise im näheren Umfeld (Kiebitz ca. 500 m westlich, Zauneidechse unmittelbar westlich des Geltungsbereichs, Grasfrosch in Teich westlich der Bahnlinie) ein Abwandern in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gänzlich ausschließen.

Alternativ zur genannten Vermeidungsmaßnahme käme auch ein erneutes Absuchen des Geltungsbereichs unmittelbar vor Baubeginn mit anschließender Umweltbaubegleitung der Baufeldfreimachung in Betracht.



**Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:**

Obwohl mit der vorliegenden Planung ein bestehendes, amtlich kartiertes Biotop überplant wird, werden auf Basis der in der saP getroffenen Aussagen **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen in nur mittlerer Erheblichkeit erwartet.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren nennenswerten Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten erwartet werden.

**1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, 1.4.5, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

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

**Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:**

Obwohl mit der vorliegenden Planung ein bestehendes, amtlich kartiertes Biotop überplant wird, werden auf Basis der in der saP getroffenen Aussagen **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen in nur mittlerer Erheblichkeit erwartet.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren nennenswerten Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt erwartet werden.

**1.5.3 Schutzgut „Boden“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.3)

**Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:**

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Aufgrund des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades (gem. GRZ ist eine Überbauung/Versiegelung bis 80% der Grundstücksflächen zulässig) werden daher insgesamt bau- und anlagebedingte Auswirkungen in hoher Erheblichkeit erwartet.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

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

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

**1.5.4 Schutzgut „Fläche“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5)

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.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

### 1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.8)

Gemäß Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Deller, München vom 27.02.2017 und 05.02.2019) ist davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Versickerung von Oberflächenwasser im tiefer liegenden, westlichen Bereich nicht möglich sein wird.

Grundsätzlich wird eine flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über Mulden in den hierfür geeigneten Bereichen angestrebt.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist es möglich, dass während der Bauzeit Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung wird jedoch nur von geringfügigen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen:**

Aufgrund der niedrigen Grundwasserflurabstände wird davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung zumindest teilweise ins Grundwasser eingreifen werden.

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

Gemäß Bebauungsplaner Ing. Büro Fuchs erfolgt die Schmutzwasserableitung nach dem vom Ing.-Büro Wipfler für die Gemeinde Rohrbach erstellten und bereits gebauten Entwässerungskonzept. Die Kontrollschächte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146, sind bereits vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird flächig über Mulden versickert.

Insgesamt werden anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser damit in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Gemäß Bebauungsplaner Ing. Büro Fuchs erfolgt die Schmutzwasserableitung und Regenwasserableitung nach dem vom Ing.-Büro Wipfler für die Gemeinde Rohrbach erstellten und bereits gebauten Entwässerungskonzept. Die Kontrollschächte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146, sind bereits vorhanden.

Eine ordnungsgemäße Schmutz- und Oberflächenwasserableitung ist damit sichergestellt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher insgesamt nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Das Ilmtal stellt einen wichtigen, übergeordneten Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar, der entlang der Ilm von Süd nach Nord verläuft. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des eigentlichen Auenbereiches und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf.

Als grünes Freiland mit niedriger Vegetationsdecke trägt das Planungsgebiet jedoch zur Kaltluftentstehung bei.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Gewerbegebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen:**

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche deutlich reduziert. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des unmittelbaren Einzugsbereiches eines größeren Siedlungsraumes, dessen Kaltluftversorgung zu sichern wäre. Im Vergleich zu den angrenzenden Flächen im Ilmtal, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Planungsgebiet nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.

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

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Der Betrieb des Gewerbegebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr.

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und dem Verdünnungseffekt in der offenen Landschaft (keine Kessellage) wird mit allenfalls geringfügigen negativen 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 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gerechnet.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### **1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rohrbach außerhalb des eigentlichen Ortsbereiches, unmittelbar nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes. Vorhandene Wohnbebauung grenzt nicht unmittelbar an.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung einer Gewerbegebietsfläche, die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen mit unmittelbarem Anschluss an die übergeordnete Staatsstraße St 2232.

Der Verkehr aufgrund des geplanten Gewerbegebiets führt aufgrund dessen geringer Größe voraussichtlich nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den bestehenden Straßen (vgl. Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 09.12.2019).

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Steger & Partner GmbH vom 14.01.2020) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die anzusetzenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen der maßgeblichen Immissionsorte um mindestens 16 dB(A), teilweise auch mehr als 30 dB(A) unterschritten werden. An allen Immissionsorten wird das zulässige Spitzenpegelkriterium um mindestens 20 dB(A) unterschritten. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der vom Betrieb im öffentlichen Verkehrsraum induzierten Verkehrsgeräusche sind nicht veranlasst.

Eine Überschreitung der zulässigen Lärmbelastung für die in der Nähe lebenden Menschen wird daher nicht erwartet.

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

Aufgrund der bisherigen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher 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).

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### 1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.5, 1.4.6 und 1.4.7)

Aufgrund der Lage zwischen der Bahnlinie und bestehenden Straßen ist eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbildes vorhanden.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden relativ großmaßstäbliche Gewerbebauten ermöglicht, deren Höhenentwicklung soweit begrenzt wird, dass einerseits eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitest mögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitest möglich zu begrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und einer Verzahnung mit den angrenzenden Freiflächen ab.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen:**

Mit der Errichtung des geplanten Gewerbegebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrs- und Lagerflächen), die durch die begleitenden Straßen und die Bahnlinie bereits deutlich geprägt ist.

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

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Mit dem Betrieb der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### 1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Neben der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).

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

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls unerhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen**

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen 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 Verkehrswegebauarbeiten 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 Umfangs nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des Gewerbegebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr verbunden, deren Zunahme – im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan - nur in verhältnismäßig geringem Umfang erwartet wird. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen zusätzlichen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen** hinsichtlich der Zunahme von Emissionen und Belästigungen in geringem Umfang erwartet.

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

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen 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 im Grundsatz mit einem gleichartigen Anfall von Abfall- und Wertstoffen zu rechnen, der auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten wäre. Diese Abfalls- und Wertstoffe sind ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

#### **1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es wird erwartet, dass zur Errichtung, sowie im Betrieb der geplanten baulichen Anlagen 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**

Es werden keine Ereignisse erwartet, 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, bzw. der südlich angrenzenden Gemeinde Rohrbach sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine 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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Ohne die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bliebe dieser in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung weiterhin gültig.

Eine bauliche Entwicklung auf dem nördlichen Grundstück wäre nicht im erforderlichen Umfang möglich, um einen zeitgemäßen Betrieb des vorgesehenen Gewerbebetriebs sicherzustellen. Eine geeignete Alternativfläche steht derzeit nicht zur Verfügung.

#### 1.5.16 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet auf Basis eines genehmigten Entwässerungskonzeptes
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

#### 1.5.17 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	mittel	mittel	gering
Biologische Vielfalt	mittel	mittel	gering
Boden	hoch	hoch	gering
Fläche	mittel	mittel	gering
Wasser	gering	mittel	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering

Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

Die oben genannten Ergebnisse beziehen sich auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes gegenüber dem derzeitigen Zustand des Planungsgebietes.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan hat die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbare Auswirkungen aufgrund der Überplanung des bestehenden Biotops.

### 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 Punkt 2 vorgenommen.

### 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund einer für das nördliche Baugrundstück vorliegenden konkreten Planung der gewerblichen Nutzung wird eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich.

Derzeit stehen keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung.

Mögliche Alternativplanungen, v.a. zur Schonung des vorhandenen Biotops führten daher zu keinen brauchbaren Ergebnissen, so dass die vorliegende Planung insgesamt als einzig sinnvolle Lösung in die geplante Bebauungsplanänderung eingeflossen ist.

### 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 sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird von der Stadt Pfaffenhofen 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 Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Anpassung der bereits rechtskräftig

festgesetzten Bauflächen (Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen), sowie der Betriebs- und Verkehrsflächen zur Folge.

Dabei wird eine Teilfläche eines amtlich kartierten Biotops überplant.

Ohne die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für die konkret vorgesehene Nutzung herangezogen werden. Alternativ müsste an anderer Stelle eine entsprechende Baufläche entwickelt werden.

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

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen, sowie das geplante Entwässerungskonzept mit Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur 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

- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Schutzgüter „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“, „Biologische Vielfalt“ und „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Für das Schutzgut „Boden“ werden hohe bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

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

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

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

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, die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen:

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes

- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Planungsgebiet und Versickerung des Oberflächenwassers
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf entsprechenden Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Derzeit stehen keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung. Mögliche Alternativplanungen, v.a. zur Schonung des vorhandenen Biotops führten daher zu keinen brauchbaren Ergebnissen, so dass die vorliegende Planung insgesamt als einzig sinnvolle Lösung in die geplante Bebauungsplanänderung eingeflossen ist.

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

(Anmerkung: Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Fassung des o.g. Leitfadens vom Dezember 2021 vor. In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Planstand 23.07.2019, sowie der öffentlichen Auslegung / Planstand 14.07.2020 wurde noch die o.g. Fassung aus dem Jahr 2003 verwendet. Zur Wahrung der Kontinuität innerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich weiterhin auf Grundlage des Leitfadens aus dem Jahr 2003).

Mit vorliegendem Bauleitplanverfahren wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen beziehen sich daher nur auf Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung gegenüber dem bereits bestehenden Baurecht ausgelöst werden.

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

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

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen.

Hierbei werden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird. Flächen, auf denen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits bauliche Maßnahmen zulässig sind, werden nicht als Eingriff gewertet.

Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten (vgl. Karten zur Eingriffsermittlung im Anhang):

**Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild:  
Intensiv genutztes Grünland ohne Feuchtezeiger

**Kategorie III: Gebiet mit hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild:  
Vorhandenes Feuchtbiotop mit angrenzenden Feuchtflächen

### 2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

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

**Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad,**

## **GRZ >0,35: Typ A gemäß Leitfaden.**

### **2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:**

(vgl. Plan „Eingriffsermittlung“ im Anhang)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 25.214 m<sup>2</sup>.

Folgenden Flächen werden aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht als Eingriff gewertet (gesamt ca. 21.099 m<sup>2</sup>):

- Grünflächen, die aus rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen werden
- Bau- und Verkehrsflächen, die die aus rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen werden

Die als Eingriff zu wertende Fläche beträgt damit insgesamt ca. 4.115 m<sup>2</sup>

Durch Überlagerung der Bestandsflächen (Kategorie I und III) mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen (Eingriffsschwere Typ A) ergeben sich folgende Flächenansätze unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI:  
hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 1.684 m<sup>2</sup>
- Flächen mit Eingriffsschwere Typ AIII:  
hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 2.431 m<sup>2</sup>

(vgl. Karten zur Eingriffsermittlung im Anhang)

### **2.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:**

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens).

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

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI	1.684	0,3 bis 0,6	0,5	842
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AIII	2.431	1,0 bis 3,0	3,0	7.293
Flächen ohne Eingriff	21.099		0,0	0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>25.214</b>			<b>8.135</b>

**gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 8.135 m<sup>2</sup>**

## 2.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden z.T. auf der festgesetzten „Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ (= Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes) nachgewiesen (2.507 m<sup>2</sup>).

Der verbleibende Bedarf an Ausgleichsflächen wird auf folgender Fläche nachgewiesen (= Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes):

### **Grundstück Fl. Nr. 1246, Gemarkung Eschelbach, Markt Wolnzach**

Grundstücksgröße gesamt: 8290 m<sup>2</sup>

Für die vorliegende Planung wird eine Teilfläche in Größe von 5.628 m<sup>2</sup> herangezogen.

Vorgesehenes Entwicklungsziel:

- Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese auf grundwassernahem Grünlandstandort

Durchzuführende Herstellungsmaßnahmen:

- Schlitzansaat mit autochthonem (gebieteigenem) Saatgut des Produktionsraumes 8 Alpen/Alpenvorland

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung, max. 2-malige Mahd, frühestens ab Mitte Juli, Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Insgesamt werden damit 8.135 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche wird unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes hergestellt. Ein Nachweis über die Herstellung der Fläche ist der Unteren Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

Unter Berücksichtigung

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

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

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 25.04.2023

Anlagen

zu Pkt. 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung /  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

- Eingriffsermittlung (mit Darstellung des Luftbildes im Hintergrund)
- Eingriffsermittlung (mit Darstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hintergrund)
- Eingriffsermittlung (mit Darstellung der geplanten Bebauungsplanänderung im Hintergrund)
- Ausgleichsfläche (Lageplan)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
(Büro ÖFA - Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, 91126 Schwabach  
vom November 2017)

## 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 7335 Pfaffenhofen a.d.Ilm (Stand 03.02.2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 29.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Waldfunktionskartierung (Stand 15.03.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage 2003

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 (Stand 01.01.2020)

MARKTGEMEINDE WOLNZACH: Flächennutzungsplan (Fassung zum 19.02.2013, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20.11.2013)

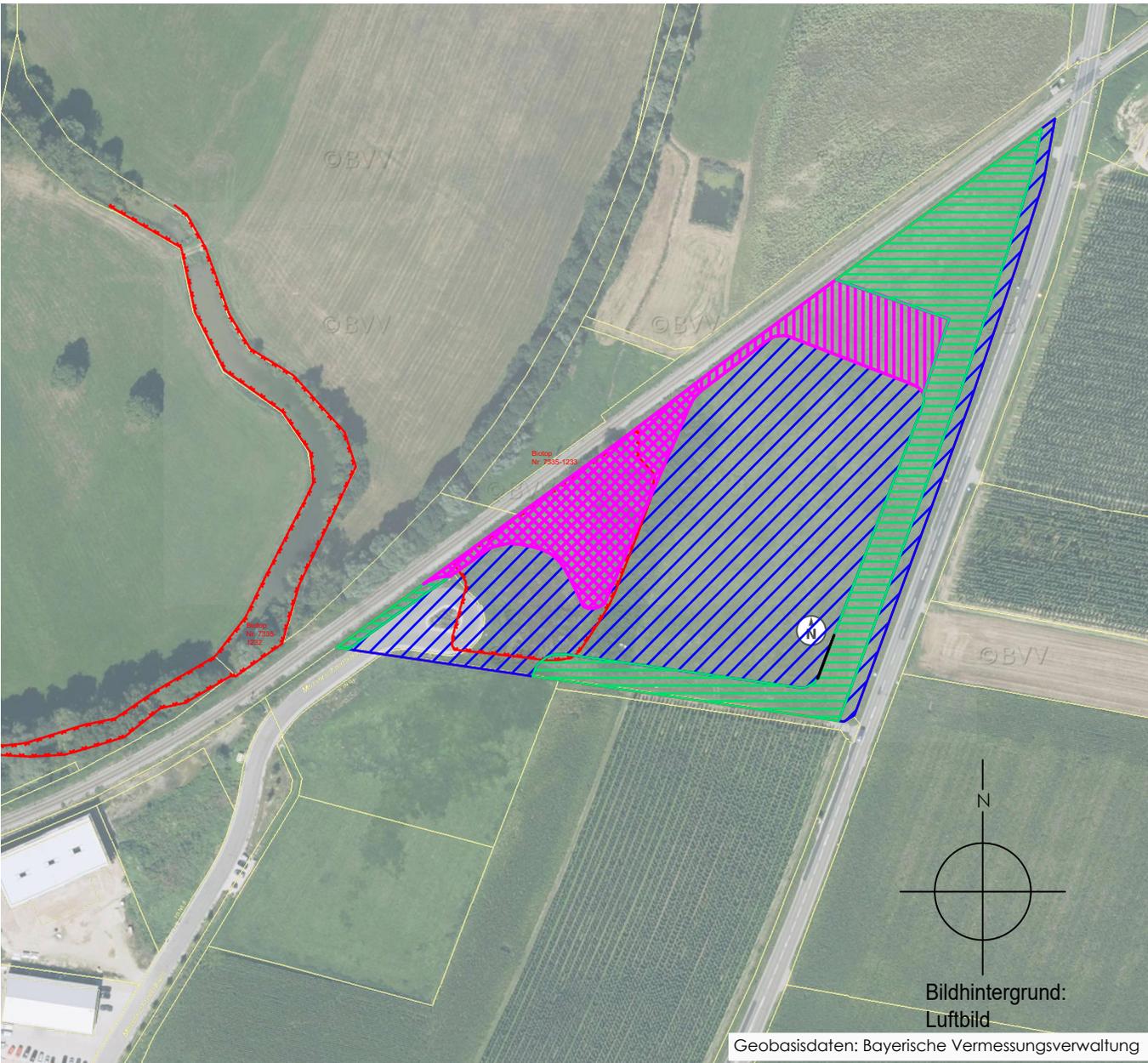
REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 27.11.2015)

GEOTECHNISCHES BÜRO DELLER, MÜNCHEN: Baugrunduntersuchungen vom 27.02.2017  
05.02.2019

BÜRO ÖFA - ÖKOLOGISCH-FAUNISTISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, 91126 SCHWABACH: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom November 2017

PROF. DR.-ING. HARALD KURZAK, MÜNCHEN: Verkehrsuntersuchung vom 09.12.2019

STEGER & PARTNER GMBH, MÜNCHEN: Prognose und Beurteilung der vom im Geltungsbereich geplanten Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen an umliegenden maßgeblichen Immissionsorten“ vom 14.01.2020

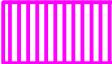


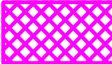
Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
nicht als Eingriff zu wertende Flächen

 Grünflächen, die aus rechtskräftigem  
Bebauungsplan übernommen wurden und daher  
nicht als Eingriff gewertet werden

 Bau- und Verkehrsflächen, die aus  
rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen  
wurden und daher nicht als Eingriff gewertet  
werden

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung  
neu hinzugekommener Eingriff

 Eingriff Kat. AI  
intensiv genutztes Grünland (ohne Feuchtezeiger)  
 $1.684 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (aus } 0,3-0,6) = 842 \text{ m}^2$

 Eingriff Kat. AIII  
vorhandenes Feuchtbiotop  
mit angrenzenden Feuchtflächen  
 $2.431 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ (aus } 1,0-3,0) = 7.293 \text{ m}^2$

Ausgleichsflächenbedarf gesamt 8.135 m<sup>2</sup>

Markt Wolnzach

1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 70  
"Burgstaller Straße bei Rohrbach"

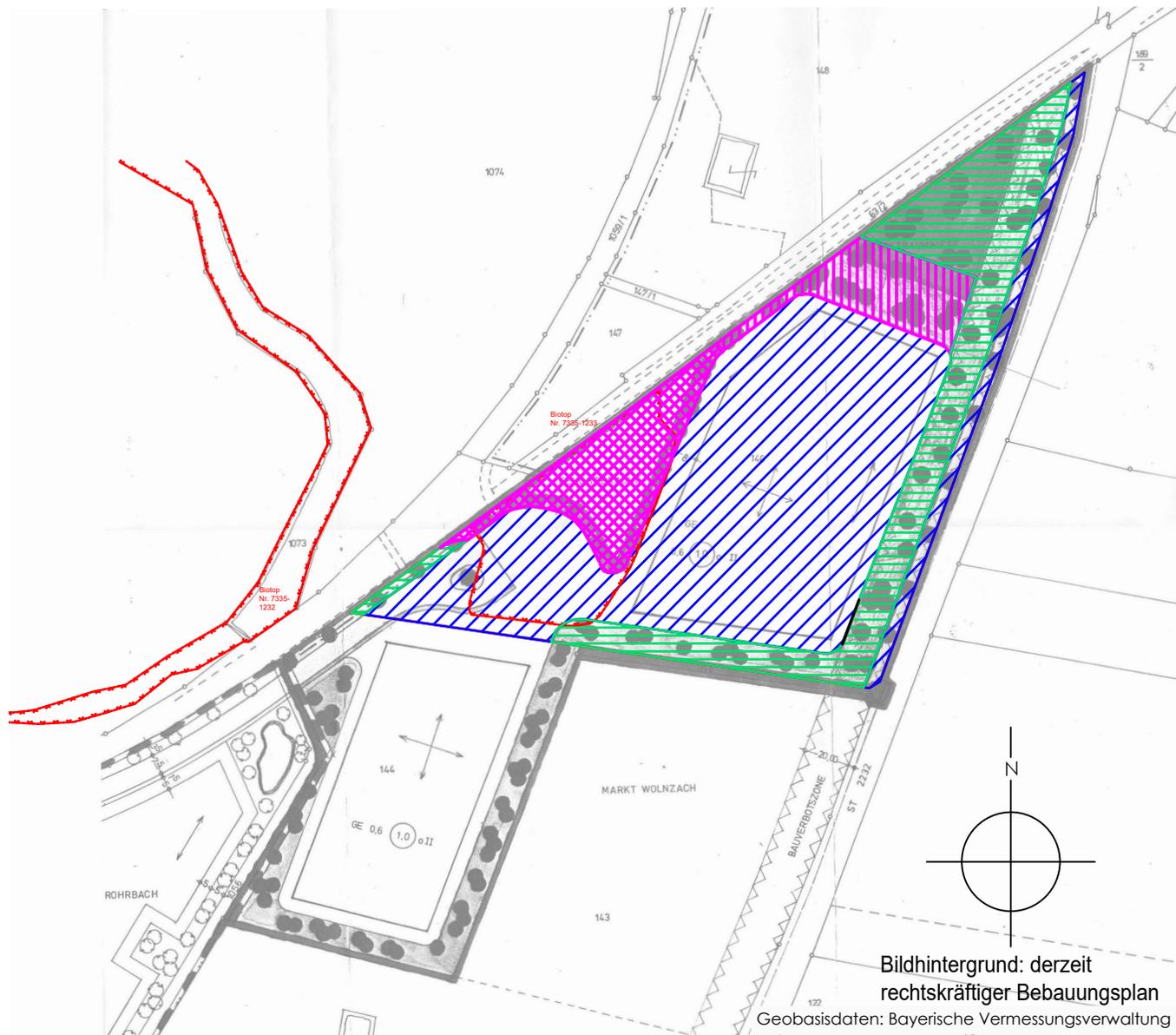
## GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### EINGRIFFSERMITTLUNG

M 1:2.500 25.04.2023

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

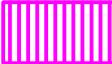


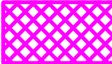
Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
nicht als Eingriff zu wertende Flächen

 Grünflächen, die aus rechtskräftigem  
Bebauungsplan übernommen wurden und daher  
nicht als Eingriff gewertet werden

 Bau- und Verkehrsflächen, die aus  
rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen  
wurden und daher nicht als Eingriff gewertet  
werden

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung  
neu hinzugekommener Eingriff

 Eingriff Kat. AI  
intensiv genutztes Grünland (ohne Feuchtezeiger)  
 $1.684 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (aus } 0,3\text{-}0,6) = 842 \text{ m}^2$

 Eingriff Kat. AIII  
vorhandenes Feuchtbiotop  
mit angrenzenden Feuchtflächen  
 $2.431 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ (aus } 1,0\text{-}3,0) = 7.293 \text{ m}^2$

Ausgleichsflächenbedarf gesamt 8.135 m<sup>2</sup>

Markt Wolnzach

1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 70  
"Burgstaller Straße bei Rohrbach"

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

EINGRIFFSERMITTLUNG

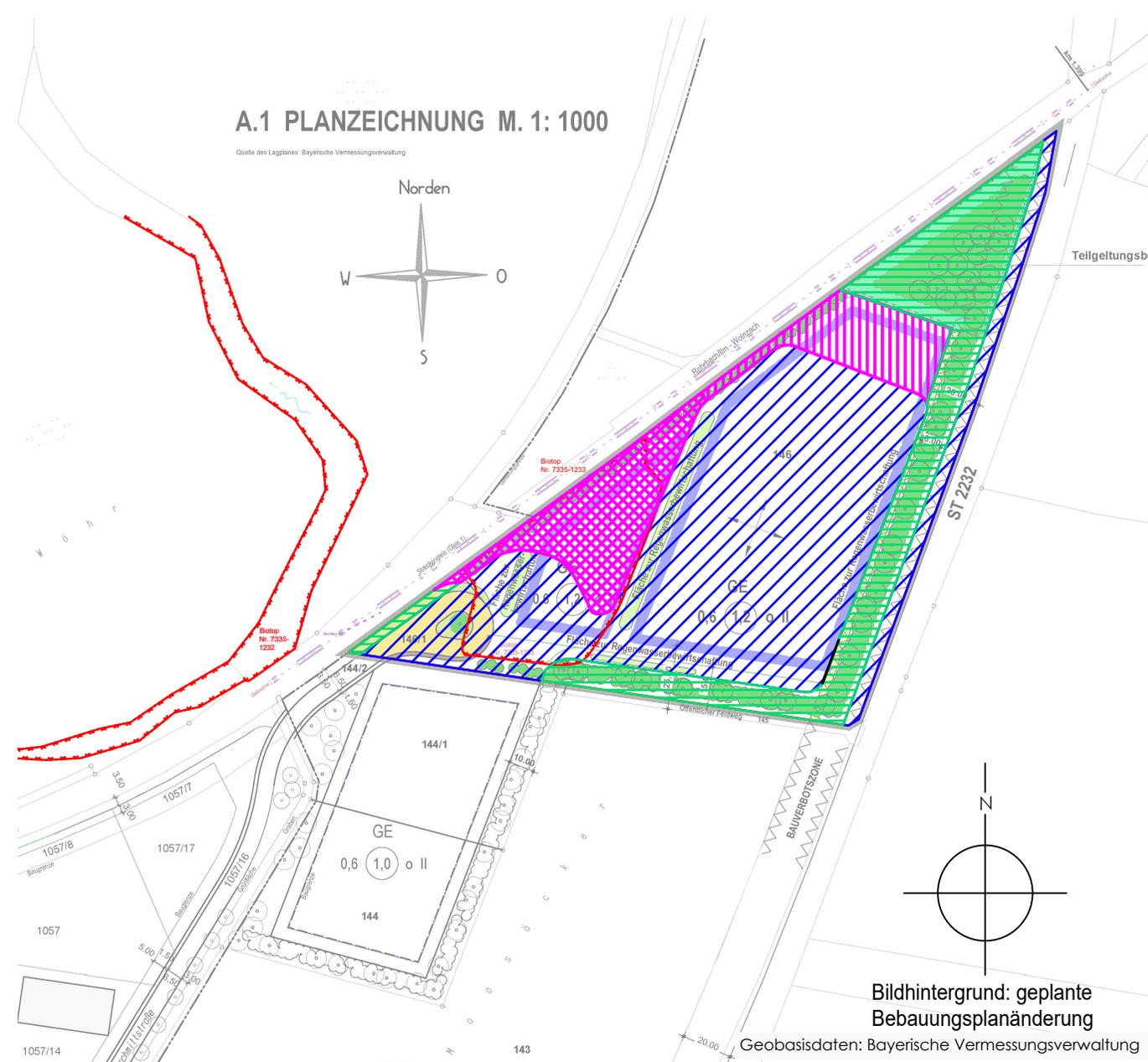
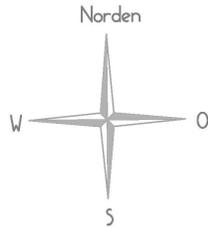
M 1:2.500 25.04.2023

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

# A.1 PLANZEICHNUNG M. 1: 1000

Quelle des Lagesplans: Bayerische Vermessungsverwaltung

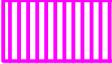


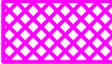
Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
nicht als Eingriff zu wertende Flächen

 Grünflächen, die aus rechtskräftigem  
Bebauungsplan übernommen wurden und daher  
nicht als Eingriff gewertet werden

 Bau- und Verkehrsflächen, die aus  
rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen  
wurden und daher nicht als Eingriff gewertet  
werden

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung  
neu hinzugekommener Eingriff

 Eingriff Kat. AI  
intensiv genutztes Grünland (ohne Feuchtezeiger)  
 $1.684 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (aus } 0,3\text{-}0,6) = 842 \text{ m}^2$

 Eingriff Kat. AIII  
vorhandenes Feuchtbiotop  
mit angrenzenden Feuchflächen  
 $2.431 \text{ m}^2 \times 3,0 \text{ (aus } 1,0\text{-}3,0) = 7.293 \text{ m}^2$

Ausgleichsflächenbedarf gesamt 8.135 m<sup>2</sup>

Bildhintergrund: geplante  
Bebauungsplanänderung

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Markt Wolnzach

1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 70  
"Burgstaller Straße bei Rohrbach"

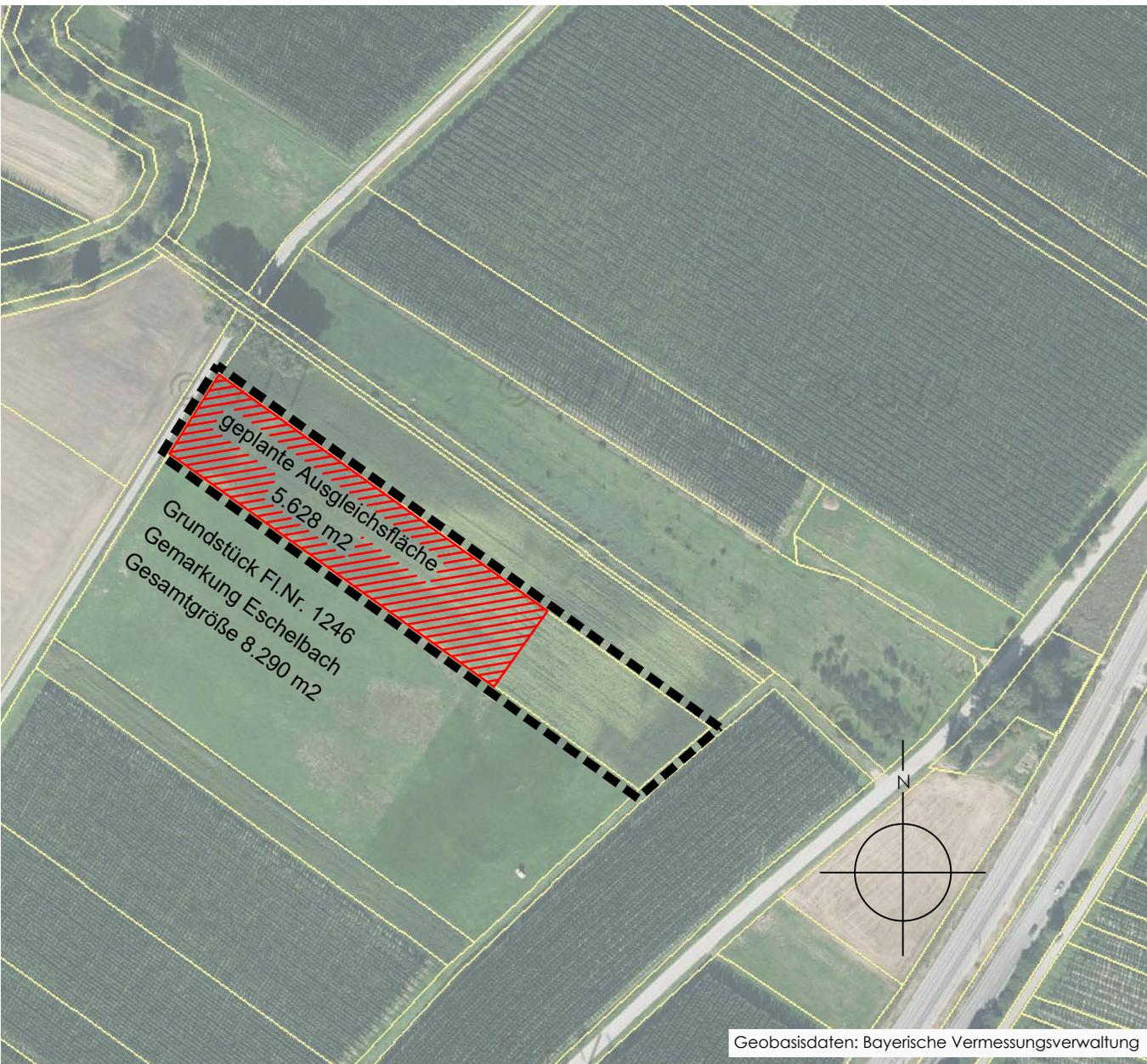
## GRÜNORDNUNGSPLANUNG

## EINGRIFFSERMITTLUNG

M 1:2.500 25.04.2023

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Markt Wolnzach

1. Änderung  
 Bebauungsplan Nr. 70  
 "Burgstaller Straße bei Rohrbach"

## GRÜNORDNUNGSPLANUNG

**AUSGLEICHSFLÄCHE**  
 M 1:2.500 25.04.2023

NORBERT EINÖDSHOFER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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