
Markt Wolnzach

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 156

„Pflugmacher“

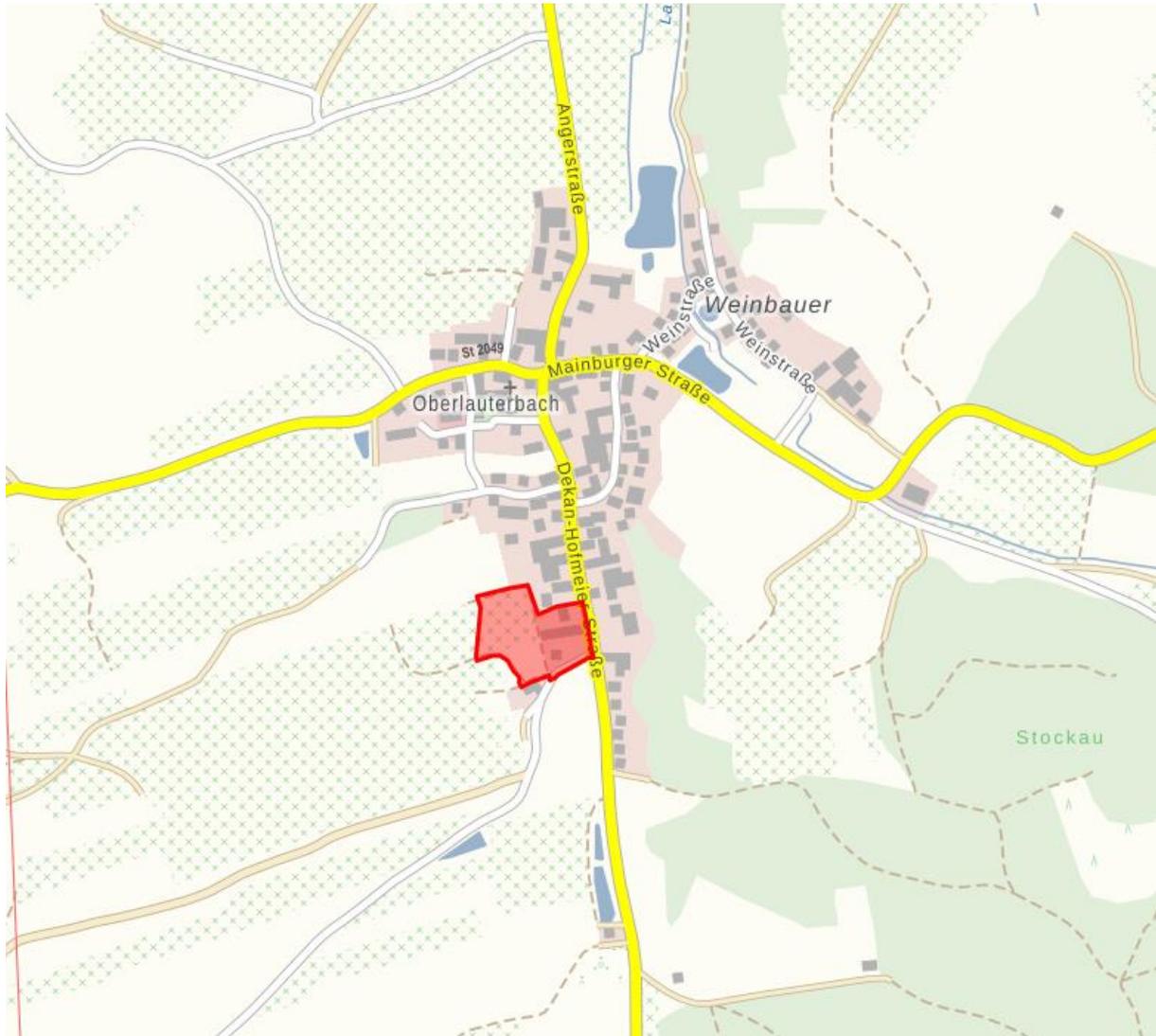


Abb. 1 Lageplan des Vorhabens (rote Fläche); Quelle Webkarte BayernAtlas – Bayer. Vermessungsverwaltung

Bearbeitung: W. Strobel, B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur, Landschaftsplaner
Stand: 28.04.2025

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Inhalt

1.	<i>Einleitung</i>	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	3
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
2.	<i>Vorgehen bei der Umweltprüfung</i>	4
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	4
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	4
2.3	Planungsvorgaben	6
2.4	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	6
3.	<i>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</i>	7
3.1	Mensch	7
3.2	Tiere/Pflanzen/Biodiversität	8
3.3	Boden	9
3.4	Wasser	10
3.5	Klima/Luft	11
3.6	Landschaft	12
3.7	Fläche	13
3.8	Kultur- und Sachgüter sowie Altlasten	13
4.	<i>Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB</i>	14
5.	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	14
6.	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	14
7.	<i>Monitoring</i>	15
8.	<i>Zusammenfassung</i>	15

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Marktgemeinde Wolnzach plant im Bereich von privaten Grundstücksflächen im Ortsteil Oberlauterbach einen Bebauungsplan für allg. Wohnbebauung aufzustellen, um entsprechendes Baurecht zu gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde aktuell „Dorfgebiet“ (MD) sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die parallele Änderung des FNP erfolgen. Die neue Darstellung entspricht den Darstellungen des Bebauungsplans und beinhaltet sowohl „Allg. Wohngebiet“ sowie „Allg. Grünfläche“ als „Spielplatz“ und „private Grünfläche“ die zudem für das „Regenrückhaltebecken“ genutzt wird. Die überplanten Einzelbaumdarstellung im Süden wird durch Pflanzgebote im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich umgesetzt.

Für den Bebauungsplan im Regelverfahren sowie der FNP-Änderung im Parallelverfahren werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ermittelt und im Rahmen dieses Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 156 „Pflugmacher“ erfolgt überwiegend die Ausweisung von allg. Wohngebiet inkl. verkehrliche Erschließung und Eingrünung. Daran anschließend ist im Westen eine Fläche zum Regenrückhalt und zur Regenwasserableitung vorgesehen. Teilbereiche des Bebauungsplans beinhalten hierbei bereits bestehende Bebauung sowie planungsrechtlich geregelte Bereiche (Einbeziehungssatzung).

Weitere Details sind dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend von der Einbeziehung bestehender Wohnbebauung dient die Ausweisung der Entwicklung neuer Wohnbaufläche und zur Arrondierung des Siedlungsrandes. Aus gemeindlicher Sicht sind aktuelle keine maßgeblichen Standortalternativen im Ortsteil vorhanden, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll über eine Stichstraße abzweigend von der Dekan-Hofmeier-Straße erfolgen, da diese Verkehrsfläche bereits bis zum äußersten Wohngebäudebestand verläuft und somit den weiteren Erschließungsaufwand minimiert. Alternative Erschließungen sind aufgrund bestehender Wohnbebauungen und der großflächigen landwirtschaftlichen Flur im Umfeld des Planungsraumes aus Sicht der Marktgemeinde nicht umsetzbar bzw. würden einen erhöhten Aufwand und deutlich höhere Eingriffe in Natur und Landschaft bedeuten.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum liegt im Südwesten des Ortsteils Oberlauterbach und beinhaltet neben bestehender Wohnbebauung auf den Flurnummern 43/2 und 43/3 zusätzlich noch die südlich verlaufende Dekan-Hofmeier-Straße, als Erschließungsstraße, sowie Teilbereiche der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flur (Fl.Nr. 43 und einen Teilbereich der Fl.Nr. 343).

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie direkt angrenzende Nutzungen. In Abhängigkeit von dem Bebauungsplan zugeordneten Gutachten werden auch für spezielle Themenbereiche (Bspw. Verkehr) weitergehende Untersuchungsräume berücksichtigt.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Artenschutzkartierung etc.).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet (Untersuchungsraum). Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen und mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Die Umweltauswirkungen werden dabei in drei Erheblichkeitsstufen („geringe“, „mittlere“ und „hohe“) gewertet. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase für die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.3 Planungsvorgaben

Nachfolgendes Quellenverzeichnis listet die Planungsvorgaben und Fachdaten auf, die im Rahmen der Umweltprüfung zur Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden:

Planunterlagen und Gutachten

- Entwurf – Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ Begründung und Planwerk – Eichenseher Ingenieure GmbH
- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten – Markt Wolnzach Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“ in Oberlauterbach - Crystal Geotechnik GmbH (Utting am Ammersee)
- Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserableitung aus dem Allgemeinen Wohngebiet und aus dem Außeneinzugsgebiet unter Berücksichtigung der Maßnahme „Erosionsschutz Faltermeier“ – Baugebiet „Pflugmacher“ – Ortsteil Oberlauterbach – Markt Wolnzach - Bauplanungs- und Ing.-Büro Stefanie Maier (Wolnzach)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 156 – „Pflugmacher“ - Natur Perspektiven GmbH (Marzling)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Geräusche aus landwirtschaftlichen Hofstellen)) Bericht Nr. 223042 / 2 - Ingenieurbüro Greiner – Beratende Ingenieure PartGmbH (Gemmering)
- Kampfmittelvorerkundung – „Wolnzach, BP 156 Pflugmacher“ - Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (Estenfeld)
- Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ in Oberlauterbach Architekturbüro Trapp GmbH (Wolnzach)

Gesetze und Satzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geltenden Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bay. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) in der geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der geltenden Fassung

Das BauGB sowie BNatSchG und Bayerisches Naturschutzgesetz wurden durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die getrennte Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

Fachdaten

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Biotope, Schutzgebiete, Potentielle natürliche Vegetation, Naturräume etc.)
- Bayerisches Landesamt für Umfeld - Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden, Gewässerbewirtschaftung, Naturgefahren)
- Bayerische Vermessungsverwaltung - BayernAtlas (Denkmäler, Schutzgebiete, Biotope, wassersensible Bereiche, Regionalplanung etc.)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt - Schutzgutkarte Klima/Luft (Planungshinweiskarte)
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach

2.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Mensch

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen (Funktion für Naherholung) maßgebend.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum liegt im Süden des Ortsteils Oberlauterbach in der Marktgemeinde Wolnzach und schließt nördlich und südlich direkt an bestehenden Siedlungsraum sowie östlich an Verkehrsflächen an. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist zudem teilweise bestehende Wohnbebauung in die Planung einbezogen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und schließt an die landwirtschaftliche Flur an.

Vorbelastungen bestehen durch die direkt angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung einer Tannenanzucht.

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung in Teilbereichen unzugänglich und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt für die Naherholung verfügbar. Erholungseinrichtungen und Bereiche zum Aufenthalt sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Untersuchungsraum und dessen direktes Umfeld besitzen aufgrund der aktuellen Nutzung und dem direkten Siedlungsanschluss nur eine allgemeine Wertigkeit für die Wohnfunktion. Durch bestehende Vorbelastungen wird diese Wohnfunktion jedoch beeinträchtigt.

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Greiner PartGmbH (Germering) wurde für den Untersuchungsraum festgestellt, dass durch die nördlich anschließende gewerbliche Nutzung (Tannenanzucht) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am direkt im Norden anschließenden Bestandgebäude zu erwarten ist. Aus gutachterlicher Sicht sind deshalb, bei einer Umnutzung in Wohnbebauung, an der Nordfassade des betroffenen Bestandsgebäudes keine zu lüftenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu konzipieren bzw. Alternativ eine Festverglasung vorzusehen. Unter Berücksichtigung der angegebenen Schallschutzmaßnahmen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Pflugmacher“.

Durch die aktuell überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und die teils beschränkte Zugänglichkeit besitzt der Untersuchungsraum keine maßgebliche Erholungsfunktion. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Pflugmacher“ sind somit keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Landwirtschaftliche Flur ist weiterhin im Umfeld des Ortsteils schnell erreichbar.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Nach Bewertung der Schutzgut-Kriterien und Berücksichtigung der geplanten Erweiterung bestehender Wohnbebauung sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Tiere/Pflanzen/Biodiversität

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen/Biodiversität stehen die standörtlichen Gegebenheiten wie die Naturnähe, das Vorkommen seltener Arten und die Ersetzbarkeit aber auch die Wirkung über das Plangebiet hinaus im Sinne der Seltenheit, der Verbundsituation und der Repräsentativität im Vordergrund.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum beinhaltet aktuell überwiegend bestehenden Siedlungsraum mit Wohnbebauung, Nebengebäuden und Hausgärten sowie intensiv genutzt landwirtschaftliche Flur bzw. zwischenzeitlich brachliegende Ackerflur. Ökologisch wertvollere Strukturen stellen die vereinzelt Laubbäume sowie Heckenstrukturen dar, die jedoch weitestgehend durch die angrenzende Nutzung bzw. intensive landwirtschaftliche Nutzung belastet sind.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Büro Natur Perspektiven GmbH (Marzling) bewertet. Ausgehend von den Erfassungen konnten hierbei mehrere Vogel- sowie Fledermausarten, vorrangig am alten Gebäudebestand, festgestellt werden. Für weitere saP-relevante Arten konnten dagegen keine erforderlichen Habitat-Strukturen erfasst werden, weshalb ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen wird.

Schutzgebiets-Kategorien nach BNatSchG bzw. BayNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehende und angrenzende Wohnbebauung (Bspw. durch Hauskatzen).

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung ist mit dem Verlust von intensiv landwirtschaftlicher Flur, vereinzelt Gehölzstrukturen sowie dem Abbruch von landwirtschaftlichen Gebäuden mit Habitat-Funktion zu rechnen. Durch die festgesetzte Nutzung und eine geringe Grundflächenzahl ist dabei von einer mittleren Eingriffsintensität auszugehen (Details siehe Bebauungsplanbegründung). Durch planungsrechtlich festgesetzte Begrünungsgebote wird der Gehölzanteil und die Strukturvielfalt innerhalb des Untersuchungsraumes zukünftig jedoch deutlich erhöht, wodurch zudem neue Habitat-Strukturen geschaffen werden.

Die Belange des Artenschutzes werden zudem durch mehrere planungsrechtlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitbeschränkung etc.) sowie durch zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen; Nistkästen für Vögel und Fledermäuse) berücksichtigt. Aus gutachterlicher Sicht werden, unter Berücksichtigung und Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Nach Bewertung der Schutzgut-Kriterien und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzungen der saP sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3 Boden

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind neben den natürlichen Bodenfunktionen (u.A. Filter-/Pufferfunktion und Retentionsvermögen) auch die Nutzungsfunktionen (Ertragspotenzial, Standortpotential für Vegetation und Erosionsgefährdung) und schlussendlich auch die Archivfunktionen (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) von Bedeutung.

Beschreibung und Bewertung

Für den Untersuchungsraum wurden die Bodenverhältnisse im Rahmen eines Baugrundgutachtens durch die Crystal Geotechnik GmbH (Utting am Ammersee) ermittelt. Hierbei wurde sowohl im landwirtschaftlich genutzten Hangbereich sowie im bereits bebauten Grundstücksteil über mehrere Bohrungen Probenmaterial entnommen, um es bodenmechanisch und chemisch zu prüfen.

In den unbefestigten Flächen wurde eine ca. 0,2 – 0,4 m mächtiger Oberbodenschicht angetroffen, die zumindest bereichsweise Ziegelbruch aufweist und somit künstlich angedeckt wurde. Die bereits anthropogen geprägten und teils befestigten Flächen weisen zudem eine abschnittsweise Bodenbelastung durch die erfolgte Nutzung auf.

Unterhalb des Oberbodens wurden weitestgehend schwach sandige bis sandige, schwach kiesige, teils tonige Schluffe vorgefunden, die ebenfalls Ziegelreste aufweisen.

Die vorkommenden Bodenverhältnisse weisen, aufgrund der Spanne zwischen sandig/kiesigen und tonigen Schluffen, allg. stark variierende natürliche Bodenfunktionen auf, was zudem auf ein hohes Standortpotential für Vegetationsgesellschaften schließen lässt. Gemäß der Bodenfunktionskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) besteht des Weiteren eine hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Georisiken sind für den Untersuchungsraum gem. dem UmweltAtlas des BayLfU nicht bekannt.

Vorbelastungen bestehen durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehende Bebauung inkl. Wegeflächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung werden ausschließlich anthropogen geprägte Böden weiter beansprucht, die jedoch bereits stellenweise durch Gebäude und Wege-/Verkehrsflächen überdeckt und vorbelastet sind. Ausgehend von der Baugrunduntersuchung sind deshalb mehrere Empfehlungen ausformuliert (u. A. gesonderte Lagerung von Bodenaushub zur Beprobung vor der Entsorgung/Wiederverwertung), die dem sachgerechten Umgang mit Bodenaushub dienen sollen.

In Bereichen, in denen bestehende Vegetation baulich überdeckt wird, gehen des Weiteren verbleibende Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Durch planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen sowie zu begrünende Grundstücksflächen werden jedoch weiterhin unversiegelte Bereiche und deren Bodenfunktionen erhalten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:

Ausgehend von der geplanten Nutzung gehen in weiteren Bereichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren, was jedoch durch Grünflächen sowie Begrünungs- und Pflanzgebote weitestgehend kompensiert werden kann. Durch die geplanten Nutzungen sind somit insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Wasser

Bewertungskriterien

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus den zwei Teilschutzgütern Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen. Maßgeblich für das Teilschutzgut Grundwasser ist dabei der Geschütztheitsgrad bzw. die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers. Für Oberflächenwasser ist daneben die Gewässergüte und Naturnähe wertgebend und zudem die Auswirkungen auf die gewässerangrenzende Landschaft zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung

Für den Untersuchungsraum wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens durch die Crystal Geotechnik GmbH (Utting am Ammersee) der standörtliche Grundwasserflurabstand ermittelt. Bei den Probebohrungen konnte dabei bis in eine Tiefe von 7 m kein Grundwasser erreicht werden. Der Abgleich mit Messwerten der Grundwassermessstelle Wolnzach T2 ergab, dass der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von > 10 m liegt. Aufgrund dessen und durch das vorherrschende Bodengefüge kann im Untersuchungsraum von einem hohen Geschütztheitsgrad und einer geringen Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers ausgegangen werden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind des Weiteren keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Hanglage ist jedoch zeitweise mit oberflächlich abfließendem Regenwasser zu rechnen.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, jedoch grenzt östlich ein wassersensibler Bereiche an.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehenden Versiegelungen und Bodenverdichtungen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsraum zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch Festsetzung von Grünfläche und Pflanzstandorten sowie unter Berücksichtigung einer minimierten Flächenversiegelung (Bspw. Wegeflächen wasserdurchlässig anlegen) werde Infiltrationsflächen teilweise erhalten.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes durch das Bauplanungs- und Ing.-Büros Stefanie Maier wird das anfallende Hang-Oberflächenwasser westlich durch eine Rückhaltemulde und eine Dammschüttung temporär zurückgehalten und kann entsprechend verzögert versickern/abfließen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:

Ausgehend von der geplanten Nutzung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie ein veränderter Abfluss von oberflächlichem Regenwasser zu erwarten. Durch Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen sowie Flächen zum Regenrückhalt werden die Beeinträchtigungen jedoch gemindert und das anfallenden Oberflächenwasser temporär zurückgehalten. Somit sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Klima/Luft

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima und Luft sind vorrangig lufthygienische und kleinklimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie bestehende Ortsrandbebauung inkl. Hausgartenflächen geprägt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur dient dabei zur Kaltluftentstehung für den anschließenden Siedlungsraum und wirkt somit auf das Kleinklima ein. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt in kleinflächiger Form vorhanden und dienen nur untergeordnet der Frischluftproduktion. Oberflächennahe Luftbewegungen erfolgen aufgrund der Hanglage des Untersuchungsraumes vorrangig von West nach Ost und werden zudem durch vorhandene Flurwege gelenkt.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Versiegelungen im Bereich der bestehenden Bebauung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung gehen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen als Kaltluftproduzent verloren und der Kaltluftvolumenstrom wird zusätzlich durch Gebäude beeinträchtigt. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas durch zusätzliche Gebäudekörper und Verkehrsflächen zu erwarten.

Durch festgesetzte Grünflächen wird der Verlust von Freifläche jedoch gemindert und durch Pflanzgebote von Laubbäumen kann das lokale Kleinklima verbessert werden.

Aufgrund der ländlichen Lage und Form des Siedlungskörpers ist der Ortsteil Oberlauterbach zudem nicht als Belastungsraum zu werten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:

Ausgehend vom Freiflächenverlust durch die zu erwartende Überbauung aber unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind insg. geringe Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas und somit insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.6 Landschaft

Bewertungskriterien

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft und des Landschaftsbildes ist überwiegend subjektiv, kann jedoch anhand von mehrerer Kriterien einheitlich bewertet werden. Hierbei ist die Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft zu betrachten und die Wahrnehmbarkeit sowie das Maß der Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist aktuell durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Freiflächen sowie die bestehende Ortsrandbebauung inkl. Hausgartenflächen geprägt. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen besteht keine maßgebliche Vielfalt oder Natürlichkeit.

Durch die Hanglage ist die landwirtschaftliche Flur zudem nur von Osten einsehbar. Landschaftsbildprägende Strukturen sind nur in Form von vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden, die jedoch durch die bestehende Bebauung am Ortsrand nur bedingt einsehbar sind.

Es sind keine maßgeblichen Vorbelastungen im Untersuchungsraum oder dessen Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Ausweisung des Bebauungsplans führt zu einer Ausweitung und Verdichtung der Ortsrandbebauung und zum Verlust von siedlungsnaher Freiflächen. Hierdurch ist eine deutliche Veränderung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes am südlichen Ortsrand von Oberlauterbach zu erwarten.

Durch planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen und Laubbaumpflanzungen wird der erweiterte Siedlungsraum jedoch wirkungsvoll eingegrünt wodurch die Auswirkungen der neuen Baukörper auf das Landschaftsbild wirkungsvoll verringert werden.

Gesamtbewertung Landschaft:

Durch die geplanten Nutzungen gehen keine besonders landschaftsbildprägenden und weiträumig einsehbaren Strukturen verloren. Ausgehend von festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend gemindert, wodurch für das Schutzgut Landschaftsbild insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

3.7 Fläche

Bewertungskriterien

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt und in unterschiedlicher Intensität genutzt wird. Für die Bewertung wird deshalb sowohl die Nutzungsart der Flächen sowie die Intensität der Inanspruchnahme der Flächen bewertet.

Beschreibung und Bewertung

Aktuell sind die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes teilweise landwirtschaftlich genutzt bzw. durch bestehende Wohnbebauung und deren Nebengebäude und -flächen geprägt.

Im Untersuchungsbereich erfolgt weitestgehend eine mittlere Intensität der Inanspruchnahme aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Wohnnutzung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Umnutzung und erhöhte Inanspruchnahme der Flächen beruht auf der gemeindlichen Zielsetzung, dass die bestehende Wohnbebauung erweitert wird und neuer Wohnraum im Siedlungsrand entsteht. Die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzungen bzgl. bebaubarer Grundfläche und zu begrünender Fläche gemindert. Durch die Umnutzung bestehender Gebäudestrukturen und bereits versiegelter Verkehrsflächen kann zudem ein weiterer Flächenverbrauch vermieden werden.

Gesamtbewertung Fläche:

Für das Schutzgut Fläche sind somit insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

3.8 Kultur- und Sachgüter sowie Altlasten

Bewertungskriterien

Die Auswirkungen auf geschützte und schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind maßgeblich vom Abstand des Vorhabens zu diesen Strukturen abhängig. Die Beeinträchtigung historischer Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile ist dagegen abhängig vom Umfang bzw. der Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben.

Beschreibung und Bewertung

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt nördlich innerhalb des Siedlungsraumes, weshalb eine bedrängende Wirkung auf das Baudenkmal durch das Vorhaben auszuschließen ist.

Durch die geplante Umnutzung innerhalb des Untersuchungsraumes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die kulturhistorisch als Teil der Agrarlandschaft um den Ortsteil Oberlauterbach bestanden.

Gem. der Kampfmittelvorerkundung durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (Estenfeld) konnten nach Luftbilddatenauswertung im Untersuchungsraum keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund fehlender Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind für Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen zu erwarten. Der Verlust an Kulturlandschaft erfolgt nur Kleinräumig in Ortsrandlage und wird durch zukünftig prägende Ortsrandbegrünung kompensiert.

Gesamtbewertung Kultur- und Sachgüter, Altlasten:

Für das Schutzgut sind somit insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

4. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Der Untersuchungsraum liegt abseits von Schutzgebieten der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Aufgrund fehlender Schutzgebiet sind durch die geplante Nutzung keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung umliegender Natura 2000-Gebiete zur Folge haben könnte.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind durch die geplante Nutzung vorrangig in der Bauausführung in Form von Schall zu erwarten. Diese Emissionen treten hierbei jedoch nur temporär auf.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Marktgemeinde gesichert.

Darstellung von Landschaftsplänen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wolnzach wird die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) mit Ortsrandeingrünung und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Angleichung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (siehe Bebauungsplan-Begründung).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird sowohl landwirtschaftlich genutzte Flur sowie bereits bestehende und erschlossene Wohnbebauung überplant und die Siedlungsentwicklung im Randbereich nachverdichtet, wodurch weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. die Umwandlung von Flächen nicht erforderlich wird.

Erfordernisse des Klimaschutzes / Erhaltung der Luftqualität

Einzelheiten hierzu wurden bereits für das Schutzgut Klima/Luft betrachtet und bewertet.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen, um nachteilige Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen, finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan – Abschnitt Grünordnung.

Der bilanzierte Eingriffsumfang wird durch planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsraumes vollständig kompensiert.

7. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

8. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend werden die wesentlichen Wirkungen des Bebauungsplans und die Betroffenheit der jeweiligen Umweltbelange zusammengefasst.

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust von siedlungsnahen Freiflächen; keine maßgebliche Beeinträchtigung bzgl. Schallschutz; Keine Bereiche mit maßgeblicher Erholungsfunktion betroffen;	Mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, privaten Gartengrundstücken und vereinzelt Gehölzstrukturen; Wiederbegrünung durch mehrere planungsrechtliche Festsetzungen; Habitat-Verluste für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse; Kompensation durch planungsrechtlich festgesetzte Maßnahmen des Artenschutzes;	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Zusätzliche Versiegelung durch geplante Nutzungen zu erwarten; Eingriffe in bereits anthropogen geprägte Böden; Verlust von Bodenfunktionen im Bereich der Bebauung; Minimierung der Beeinträchtigung durch Grün- und Pflanzflächen zum Erhalt von Bodenfunktionen	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	(Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung/Versiegelung und somit Reduzierung der Grundwasserneubildung; Minimierung der Beeinträchtigung durch Ausweisung von Infiltrationsflächen (Grünflächen); Geringe Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes; Berücksichtigung im Rahmen der Bauausführung; Keine Oberflächengewässer betroffen;	Mittlere Erheblichkeit

Klima	Verlust von Freiflächen für Kaltluftproduktion und zusätzliche Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms; Minimierung der Beeinträchtigungen durch Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen und Begrünungsbindungen im Gebäudebereich (Fassadenbegrünung) zur Verbesserung des Kleinklimas;	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Deutliche Veränderung des Landschafts- bzw. Stadtbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen jedoch überwiegend intensiv genutzte Flächen ohne landschaftsprägende Strukturen betroffen und nur geringe Einsehbarkeit des Gebietes vorhanden; Minimierung der Beeinträchtigungen durch Festsetzung von Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen und Begrünungsbindungen im Gebäudebereich (Dach- und Fassadenbegrünung)	Geringe Erheblichkeit
Fläche	Flächenumnutzung und Nutzungsintensivierung von bereits intensiv genutzter Flächen; Minimierung des Flächenverbrauchs durch Einbeziehung bestehender Nutzungen und Zuwegungen	Mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen;	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	Keine Erheblichkeit

Nach Umsetzung der geplanten Nutzung verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans und unter Beachtung der Angaben der jeweiligen Gutachten allgemein Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Aufgestellt: Nürnberg, 11.10.2024

Ergänzt: Nürnberg, 28.04.2025

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner