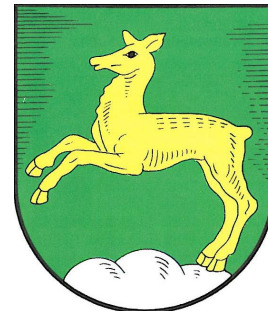


Markt Wolnzach
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm



Bebauungsplan Nr. 148
„Königsfeld –
Feuerwehrhaus und Reithalle“
in Königsfeld

Umweltbericht als Teil 2 der Begründung

und

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

und

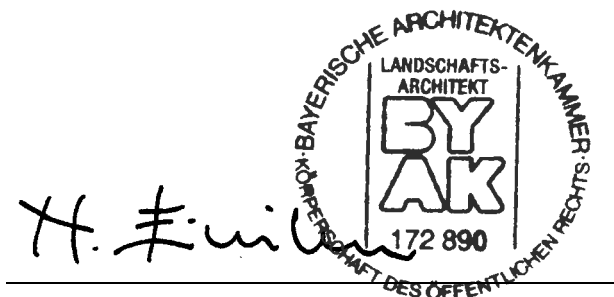
Angaben zur „speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

als Anlage zur Begründung
des Bebauungsplans

Planstand:
18.02.2020 Vorentwurf
24.01.2023 Entwurf
24.02.2026

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	5
1.1	Gegenstand der Planung	5
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	5
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung.....	5
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	6
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	8
1.2.2	Regionalplan der Region 10.....	9
1.2.3	Schutzgebiete	10
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	10
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern	10
1.2.6	Waldfunktionskartierung.....	11
1.2.7	Flächennutzungsplan	11
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	11
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	11
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
1.4	Standortfaktoren des Planungsgebietes (Basisszenario).....	12
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	12
1.4.2	Reliefstrukturen und Blickbeziehungen.....	12
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse	12
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation	13
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen	13
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	13
1.4.7	Gehölzbestand	13
1.4.8	Gewässer / Grundwasser.....	14
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).....	15
1.5.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen.....	15
1.5.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	16

1.5.3	Schutzgut Boden.....	16
1.5.4	Schutzgut Fläche	17
1.5.5	Schutzgut Wasser	18
1.5.6	Schutzgut Klima/Luft	19
1.5.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	20
1.5.8	Schutzgut Landschaftsbild	22
1.5.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen	24
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	25
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	25
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	26
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	27
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	28
1.9	Zusammenfassung.....	28
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	30
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung:	30
2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	30
2.1.2	Schutzgut Boden.....	32
2.1.3	Schutzgut Wasser	32
2.1.4	Schutzgut Luft/Klima	32
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	32
2.2	Eingriffsschwere	33
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	34
2.4	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	35
2.5	Zusammenfassung.....	38
3.	Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“	39

3.1	Aufgabenstellung	39
3.2	Bestandssituation	39
3.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	43
3.4	Erforderliche Vermeidungsmaßnahme:	45
3.5	Fazit.....	45
	Referenzliste der Quellen	46

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsaufstellung

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines wirksamen Bebauungsplanes zur Schaffung einer Sondergebietsfläche mit Ortsrandeingrünung im Ortsteil Königsfeld des Marktes Wolnzach im Ortsteil Königsfeld des Marktes Wolnzach. Damit sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Reit- und Sportanlagen, von Räumen für ein Vereinsheim, sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks geschaffen werden.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung einer Sondergebietsfläche „Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim“ im nördlichen Bereich des Plangebiets
- Festsetzung einer Sondergebietsfläche „Feuerwehrgerätehaus“ im südöstlichen Bereich des Plangebiets
- Festsetzung von Baugrenzen zur Errichtung einer Reithalle (Neubau, festgesetzte Grundfläche 1.886 m²), sowie im Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses (Bestandsgebäude mit geplantem Anbau, festgesetzte Grundfläche 218 m²)
- Festsetzung der Grundfläche für einen geplanten Reitplatz in Größe von 1.275 m²
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche (im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Feuerwehrhaus, ca. 401 m²)
- Festsetzung von Flächen für Stellplätze (ca. 113 m²)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (insgesamt ca. 1.569 m²), davon für Sport- und Spielanlagen (ca. 1.486 m²)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (ca. 1.783 m²)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung (ca. 524 m²)
- Festsetzung von privaten Flächen mit Pflanzbindungen und -geboten (ca. 4.779 m²)
- Festsetzung von weiteren grünordnerischen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Anpflanzung von Einzelbäumen und Feldhecken / Strauchpflanzungen)

Gesamtfläche 11.284 m²

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

- Vorgaben zum Schutz des Grundwassers und zur geordneten Abwasserbeseitigung

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes.

Im Einzelnen werden die o.g. Ziele folgendermaßen berücksichtigt:

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan eine entsprechende Grünfläche festgesetzt, um das anfallende Dachflächenwasser der Reithalle breitflächig zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen bestehenden Anschluss an den öffentlichen Kanal der Kläranlage zugeführt. Zur Errichtung von privaten Wegen etc. wird die Festsetzung getroffen, dass die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen versickerungsfähig auszuführen sind, wodurch die Bodenversiegelung möglichst minimiert wird.

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

- Vorgaben zum Schutz und ggf. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

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

Im Einzelnen werden die o.g. Ziele folgendermaßen berücksichtigt:

Mit der vorliegenden Planung wurden neben der öffentlichen Verkehrsfläche (überwiegend Bestand) Festsetzungen zur Errichtung von privaten Wegen etc. getroffen: die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen sind versickerungsfähig auszuführen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Grünflächen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

- Vorgaben zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes.

Im Einzelnen werden die o.g. Ziele folgendermaßen berücksichtigt:
Festsetzungen zur dorftypischen Gestaltung des geplanten Baukörpers der Reithalle

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

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

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

Im Einzelnen werden die o.g. Ziele folgendermaßen berücksichtigt:

Zur Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen ist in der vorliegenden Planung eine Fläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Fläche dient zum Teil gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche und beinhaltet zahlreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege. Weitere Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen dienen der inneren Durchgrünung des Baugebietes. Damit werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Zur Verbesserung der biologischen Vielfalt sind in der vorliegenden Planung eine intensive Ortsrandeingrünung, sowie weitere geplante Baumpflanzungen im Inneren des Baugebietes vorgesehen. Damit werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und damit eine Erhöhung der biologischen Vielfalt geschaffen werden.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird eine relativ großmaßstäbliche Reithalle ermöglicht, deren Höhenentwicklung soweit begrenzt wird, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitest mögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird. Hierzu erfolgt auch die Festsetzung eines relativ flach geneigten Satteldaches, um eine verträgliche Firsthöhe zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitest möglich zu begrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine angemessene Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung wird auf der festgesetzten „Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen“ nachgewiesen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und das

Bayerische Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA Lärm)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV)

- Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.6, 1.5.7 und 1.5.10 des Umweltberichtes.

Im Einzelnen werden die o.g. Ziele folgendermaßen berücksichtigt:
Zur Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung eine Fläche zur Ortsrandeingrünung und weitere Baumpflanzungen vorgesehen, mit der nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden. Die geplante Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers, sowie die per Festsetzung geforderte Ausführung von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche trägt mit der damit verbundenen Verdunstung dazu bei, die negativen Auswirkungen der überbauten Fläche auf das lokale Klima auszugleichen. Eine Versorgung mit regenerativen Energien, insbesondere eine aktive solare Nutzung der Dachfläche, soll angestrebt werden.
Bei der Situierung und Höhenentwicklung der geplanten Reithalle wurde darauf geachtet, dass die in der Umgebung lebenden Menschen (v.a. die östlich angrenzenden Nachbarn) möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Regionalplan der Region 10

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.2

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

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.4

Waldfunktionskartierung

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.6

Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.7

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Gemäß den Festlegungen im LEP befindet sich der Markt Wolnzach und das Planungsgebiet in Königsfeld

- im „Allgemeinen ländlichen Raum“
- 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 Oberzentren Ingolstadt und Freising
- 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 mit möglichst hoher Qualität (Pkt. 1.1.1 LEP)

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

Diese Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms liegen der Planung zugrunde. Sie bildeten die Grundlage der gemeindlichen Planung und wurden insbesondere bei der Bewertung der sie betreffenden Belange berücksichtigt.“

1.2.2 Regionalplan der Region 10

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Königsfeld, das ca. 4,5 km nordwestlich des Hauptortes Wolnzach der gleichnamigen Marktgemeinde liegt.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Planungsgebiet

- Unmittelbar an einer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“
- außerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Ilmtal“
- außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtales
- außerhalb von Tourismus- und Erholungsgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung

Das Planungsgebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- unmittelbar an der Staatsstraße 2232
- ca. 3,5 km zum Bahnhof Wolnzach / Rohrbach
- ca. 5,5 km zur Autobahnanschlussstelle Langenbruck (BAB A9/E45 München-Nürnberg)

1.2.3 Schutzgebiete

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

Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete der westlich liegenden Ilmaue und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

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

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt der Ort Königsfeld

- Am östlichen Rand des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- im Bereich der Überregionalen Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachse „F“ zur Optimierung des Talraums der Ilm entsprechend den Zielsetzungen des Gewässerpflegeplans:
 - Verbesserung des Retentionsvermögens und Optimierung auentypischer Lebensräume durch Anhebung der Wasserstände der Aue
 - Extensivierung der Nutzung auf feuchten und wechselfeuchten Standorten
 - Freihaltung der Überschwemmungsbereiche von jeglicher Bebauung und weiteren Verkehrswegen

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Auenbereichs der Ilm, weist keine feuchten oder wechselfeuchten Standorte auf und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Somit ist durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung der o.g. Zielsetzungen erkennbar.

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7335) enthält im Bereich des Planungsgebietes keine Artnachweise. In der näheren Umgebung (Kirche, Wohngebäude) sind verschiedene Fledermausvorkommen kartiert.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Planungsgebietes und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Biotope aus.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

1.2.6 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 31.10.2025) 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 Baugebiet zu überplanenden Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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

Zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Klaus Deller, München, vom 13.04.2021).

Beispielhaft lag der Gemeinde auch eine Entwässerungseingabeplanung für den Neubau einer Reithalle vor, in der die Bemessung einer Muldenfläche zur ausreichenden Versickerung des anfallenden Regenwassers bemessen wird. Auch wenn es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist es wahrscheinlich, dass im Sondergebiet „Reithalle“ eine große Reithalle umgesetzt werden wird, da nur eine solche (mit Vereinsheim) zulässig ist. Insoweit lässt der Bebauungsplan keine großen Spielräume in Bezug auf das realisierbare Vorhaben. Die Entwässerungsplanung zeigt, dass die durch den Bebauungsplan geschaffenen Folgen auf Ebene der Vorhabenzulassung (insbesondere Genehmigungsverfahren) bewältigt werden können.

Zur Beurteilung der Schalltechnischen Verträglichkeit (Schallschutz gegen Gewerbesowie Kinder- und Jugendgeräusche) wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro GREINER, 82110 Germering: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 23.02.2026).

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 und wird unter Punkt 2 vorgenommen.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, sowie die „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Untersuchungsgebiet TK 7335 herangezogen.

Gemäß Empfehlung des LfU werden die im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm zusätzlich vorkommenden Arten als möglicherweise relevant in die Betrachtung mit einbezogen.

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurden mehrere Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt (am 18.03.2016, 03.02.2018, 05.05.2018 und 27.10.2025)

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

1.4 Standortfaktoren des Planungsgebietes (Basisszenario)

1.4.1 Naturräumliche Lage

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

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Die überplante Fläche selbst befindet sich in einem weitestgehend ebenen Bereich, der von Ost nach West nur geringfügig abfällt.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben.

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:

- fast ausschließlich Braunerde, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) (Bodentyp 47)

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

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

1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) anzusprechen.

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Prunus avium, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Populus tremula Salix caprea, sowie Corylus avellana, Crataegus monogyna, Rhamnus frangula, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Cornus sanguineum, Rosa arvensis und Ligustrum vulgare.

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Die überplante Fläche wird derzeit folgendermaßen genutzt:

- westlicher Bereich: landwirtschaftliche Hofstelle mit bestehenden Nebengebäuden, Lagerflächen und Reitplatz
- südlicher / südöstlicher Bereich: bestehendes Feuerwehrhaus mit westlich angrenzender öffentlicher Grünfläche mit Maibaum und Spielplatz
- nördlicher / nordöstlicher Bereich: bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, bzw. aktuell Grünland)

Die überplante Fläche im Bereich der geplanten Reithalle wurde in der Vergangenheit überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt; bei einer erneuten Begehung im Oktober 2025 stellte sie sich als Intensivgrünland dar. Die bestehende Zufahrt zum Feuerwehrhaus von Osten her ist derzeit bereits asphaltiert. Westlich angrenzend an das Feuerwehrhaus besteht eine Rasenfläche, die als öffentliche Grünfläche (Ballspielfläche) genutzt wird. Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes besteht aus einer größeren Fläche, die als Reitplatz genutzt wird und in ihrem Bestand erhalten bleibt.

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Königsfeld und wird im Süden, Westen und Osten vom mehr oder weniger geschlossenen Ortsbereich von Königsfeld umschlossen. Lediglich im Norden grenzt freie Landschaft an.

Folgende Nutzungen grenzen an die überplante Fläche an:

- vorhanden Wohnbebauung im Osten
- eine bestehende unbebaute Grünfläche im Süden
- eine landwirtschaftliche Hofstelle im Westen
- ein bestehendes Wohngebiet im Nordwesten
- intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) im Norden

1.4.7 Gehölzbestand

Die überplante Fläche ist im Wesentlichen frei von Gehölzbestand.

Lediglich entlang dem nördlichen Rand der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (westlich des Feuerwehrhauses) befindet sich zwischen bestehendem Spielplatz und der

landwirtschaftlichen Nutzfläche ein schmaler Streifen mit Gehölzbestand, der aus verschiedenen heimischen Kleinbäumen und Sträuchern besteht. Zur Vergrößerung der geplanten öffentlichen Grünfläche wird mit der vorliegenden Planung die Voraussetzung geschaffen, den bestehenden Gehölzbestand in diesem Bereich zu beseitigen (vgl. 2.1.1).

1.4.8 Gewässer / Grundwasser

Das Planungsgebiet ist frei von Still- oder Fließgewässern und liegt außerhalb der westlich von Königsfeld verlaufenden Ilmaue

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Planungsgebietes auf einer Höhe von ca. 390 – 395 m.ü.NN.

Die Geländeoberkante im Bereich des Planungsgebietes befindet sich auf einer Höhe von ca. 392 – 393 m.ü.NN

Es ist daher grundsätzlich von einem relativ grundwassernahen Standort auszugehen.

Zur Beurteilung der Versickerung von Niederschlagswasser wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Klaus Deller, München, vom 13.04.2021). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Bei zwei durchgeführten Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m wurde das Grundwasser in einer Höhe von 0,86m, bzw. 0,73m unter Gelände eingespiegelt, was einem Grundwasserstand von 391,28, bzw. 391,03 n.ü. NHN entspricht (Messung vom 29.03.2021).

Die Versickerungsmöglichkeit wird folgendermaßen beurteilt:

„Die Durchlässigkeit der anstehenden Kiesböden ab ca. 0,7 m unter Gelände liegt bei $k_f < 1 \times 10^{-3}$ m/s und $> 1 \times 10^{-6}$ m/s und damit im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich.

Der Bemessungs- k_f -Wert für Versickerungsanlagen wird nach DWA-A 138 aus der Bestimmung mit Feldmethoden und einem Korrekturfaktor von 2 festgelegt. Dabei geht man davon aus, dass mit dem Sicker Versuch der Durchlässigkeitsbeiwert in der ungesättigten Zone (k_f, u) ermittelt wird. In diesem Fall wurde der Sicker Versuch aber im Grundwasser, also in der gesättigten Zone vorgenommen. Deshalb kann als Bemessungs- k_f -Wert das unveränderte Ergebnis aus dem Sicker Versuch übernommen werden unter der Annahme: k_f entspricht ca. $2 \times k_f, u$.

Bemessungs- k_f -Wert = $7,9 \times 10^{-4}$ m/s

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Dieser Abstand ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände hier nicht möglich. Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung kann bei Flächen- und Muldenversickerungen im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1 m vertreten werden. Zur Verbesserung des Stoffbindevermögens sollte in diesem Fall bei einer Muldenversickerung die Stärke der Oberbodenschicht auf mindestens 20 cm erhöht werden.“

Darauf aufbauend liegt zum Neubau der Reithalle eine Entwässerungseingabepanung vor, in der die erforderliche Muldenfläche zur Versickerung des anfallenden Regenwassers bemessen wird (Eingabepanung Fa. Hörmann Agrarbau & Gewerbebau, Buchloe vom 12.08.2025). Eine entsprechende „Private Grünfläche für die Regenwasserbewirtschaftung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entwässerungsplanung zeigt damit, dass die durch den Bebauungsplan geschaffenen Folgen auf Ebene der Vorhabenszulassung (insbesondere Genehmigungsverfahren) bewältigt werden können.

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

1.5.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur wenig wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen ist in der vorliegenden Planung eine Fläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Fläche dient zum Teil gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche und beinhaltet zahlreiche Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege. Weitere Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen dienen der inneren Durchgrünung des Baugebietes. Damit werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Ergebnis:

Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Planung werden keine wertvolleren Vegetationsbestände betroffen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen wird, da kein Eingriff in vorhandene Biotopflächen erfolgt.

Durch die Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird zusätzlich auf die Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ (vgl. Pkt. 3) verwiesen.

1.5.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung gehen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die einen geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt haben

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und damit eine geringe biologische Vielfalt auf der überplanten Fläche erhalten bliebe.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:
Zur Verbesserung der biologischen Vielfalt sind in der vorliegenden Planung eine intensive Ortsrandeingrünung, sowie weitere geplante Baumpflanzungen im Inneren des Baugebietes vorgesehen. Damit werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und damit eine Erhöhung der biologischen Vielfalt geschaffen werden.

Ergebnis:

Da überwiegend nur wenig artenreiche, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, wird davon ausgegangen, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt allenfalls geringfügige negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt ausgelöst werden.

1.5.3 Schutzgut Boden

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher überwiegend unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche in eine großteils befestigte oder überbaute Fläche (Reithalle) umgewandelt. Bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in einen unversiegelten Reitplatz, sowie in größerem Umfang in Grünflächen umgewandelt

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe und keine Flächenbefestigungen oder – überbauung erfolgen würde, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:
Mit der vorliegenden Planung wurden neben der öffentlichen Verkehrsfläche (überwiegend Bestand) Festsetzungen zur Errichtung von privaten Wegen etc. getroffen: die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen sind versickerungsfähig auszuführen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Grünflächen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Gestaltung der Freianlagen ist in einem Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen:

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Die Festsetzung von Grünflächen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund des relativ großflächigen Baukörpers der geplanten Reithalle werden daher insgesamt bau- und anlagebedingte Auswirkungen in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

1.5.4 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher überwiegend unversiegelte landwirtschaftliche Nutzfläche in eine großteils befestigte oder überbaute Fläche (Reithalle) umgewandelt. Bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in einen unversiegelten Reitplatz, sowie in größerem Umfang in Grünflächen umgewandelt. Ein bestehendes Feuerwehrhaus mit einer angrenzenden Grünfläche für Sport- und Spielanlagen wird mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Die geplante Reithalle wird auf die in reitsportlicher Hinsicht erforderliche Größe begrenzt, um einerseits den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, um andererseits aber eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen.

Ergebnis:

Mit der vorliegenden Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die für die Errichtung der geplanten Reithalle vorgesehen ist. Da die Halle auf eine sinnvolle Mindestgröße begrenzt wird und unmittelbar an eine vorhandene Hofstelle angrenzt, wird davon ausgegangen, dass dem Gebot einer nachhaltigen Entwicklung von Bauflächen Rechnung getragen wird.

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Planung werden dennoch in mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen hingegen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weitere Flächenbeanspruchung verbunden ist.

Mit Blick auf das Feuerwehrgerätehaus wird eine angemessene, aber auf das nötige Maß beschränkte Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet. Da sich innerhalb des Baufensters bereits ein Feuerwehrgerätehaus befindet, wirkt sich die Planung insoweit nur geringfügig auf das Schutzgut Fläche aus.“

1.5.5 Schutzgut Wasser

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, jedoch ein grundsätzlich grundwassernaher Standort überplant.

Da jedoch davon auszugehen ist, dass die geplante Reithalle ohne Keller ausgeführt wird, werden keine nennenswerten Eingriffe ins Grundwasser erwartet (allenfalls punktuell im Bereich der erforderlichen Fundamente). Ferner wird davon ausgegangen, dass während der Bauzeit keine Maßnahmen zur Grundwasserhaltung etc. erforderlich werden. Mit der Umwandlung von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in „Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft – Ausgleichsflächen“, „Private Grünflächen für die Regenwasserbewirtschaftung“ und „Private Flächen mit Pflanzbindungen und -geboten“ mit versickerungsfähigen Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen werden positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:
Zur Regenwasserbewirtschaftung ist im Bebauungsplan eine entsprechende Grünfläche festgesetzt, um das anfallende Dachflächenwasser der Reithalle breitflächig zu versickern. Damit wird zum einen ein beschleunigter Regenwasserabfluss und die Entstehung von Hochwasserspitzen vermieden und zum anderen nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ausgeglichen. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen bestehenden Anschluss an den öffentlichen Kanal der Kläranlage zugeführt.

Zur Errichtung von privaten Wegen etc. wird die Festsetzung getroffen, dass die Oberflächen von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen versickerungsfähig auszuführen sind. Diese sind in einem per Festsetzung geforderten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, wodurch entsprechende Einwirkungsmöglichkeiten der Genehmigungsbehörde gegeben sind, um die Bodenversiegelung möglichst zu minimieren.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden allenfalls in geringer Erheblichkeit erwartet.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund des zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstandes ist es möglich, dass Gebäudefundamente ins Grundwasser eingreifen. Da dies jedoch nur oberflächennah und punktuell erwartet wird, wird nur von geringfügigen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung und des Abflusses von Niederschlagswasser wird davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt, bzw. dass entsprechende Maßnahmen zur Versickerung getroffen werden. Insgesamt werden damit anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

1.5.6 Schutzgut Klima/Luft

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft, bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind. Negative Auswirkungen auf das Klima hinsichtlich Treibhausgasemissionen sind nicht gegeben. Eine Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Zustand erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Verbesserung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung eine Fläche zur Ortsrandeingrünung und weitere Baumpflanzungen vorgesehen, mit der nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden. Die geplante Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers, sowie die per Festsetzung geforderte Ausführung von Stellplatzanlagen, Wegen und Platz- sowie Reitsportflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche trägt mit der damit verbundenen Verdunstung dazu bei, die negativen Auswirkungen der überbauten Fläche auf das lokale Klima auszugleichen. Eine Versorgung mit regenerativen Energien, insbesondere eine aktive solare Nutzung der Dachfläche, soll angestrebt werden.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung einer Reithalle 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:

Es wird keine Beeinträchtigung der übergeordneten Frisch- und Kaltluftbahn des Ilmtals erwartet. Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert. Im Vergleich zu den angrenzenden Flächen im Ilmtal, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Planungsgebiet jedoch nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit dem **Betrieb** der geplanten Reithalle mit Vereinsheim sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer allenfalls geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der nur äußerst geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit allenfalls geringfügigen negativen Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der untergeordneten Räume des Vereinsheims je nach Energieträger evtl. eine geringfügige zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Insgesamt wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gerechnet.

1.5.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Im unmittelbaren Umfeld besteht Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines MI- bzw. MD-Gebietes im Bereich südöstlich und eines WA-Gebietes nordwestlich des Plangebietes. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- sowie Kinder- und Jugendgeräusche) durchgeführt (Ingenieurbüro GREINER, 82110 Germering: vom 23.02.2026).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Untersuchungsergebnisse Reithalle, Vereine und Feuerwehr

Aufgrund der vorgenommenen Maximalabschätzung mit gleichzeitiger Nutzung der Reithalle, des Reitplatzes, der Vereine sowie der Feuerwehr an einem Tag werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 während der Tageszeit deutlich unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 7 bis 12 dB(A). Die schalltechnische Situation ist als unkritisch einzustufen.

An den Immissionsorten kann tags eine Geräuschvorbelastung durch die benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zumindest in Teilzeiten nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Regelungen der TA Lärm verursachen jedoch die innerhalb des Plangebietes angesetzten Nutzungen keinen relevanten Immissionsbeitrag an den Immissionsorten, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um mindestens 7 bis 12 dB(A) unterschritten werden. Daher kann auf eine detaillierte Ermittlung möglicher Geräuschvorbelastungen verzichtet werden.

Während der Nachtzeit, d.h. nach 22.00 Uhr findet keine Nutzung der Reithalle statt. Die Nutzung der Vereinsräumlichkeiten ist bis maximal 22.00 Uhr (einschließlich Abwicklung Fahrverkehr) vorgesehen. Bei den Feuerwehrübungen ist eine Abfahrt von Pkw nach 22.00 Uhr bereits im Bestand nicht auszuschließen.

Die Berechnungen im Sinne einer Maximalabschätzung für die nach TA Lärm zu beurteilende lauteste Nachtstunde (hier 22.00 bis 23.00 Uhr) mit Abfahrt von 9 Pkw (Vereine) und 4 Pkw (Feuerwehr) einschließlich Kommunikationsgeräuschen im Freibereich zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nahbereich (IO 1 bis IO 3) eingehalten werden können und an den entfernteren Immissionsorten IO 4 und IO 5 deutlich unterschritten werden. Im Regelfall ist in der genannten Nachtstunde

mit keiner Geräuschvorbelastung durch die benachbarten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen zu rechnen.

Hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm (vgl. Punkt 3.1) für einzelne Pegelspitzen ist aufgrund der ausreichend großen Abstände zu den Immissionsorten im Regelfall mit keinen Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen. Die in der Parkplatzlärmstudie im Februar 2025 aktualisierten Mindestabstände zwischen Stellplätzen und Immissionsorten in MI-bzw. MD-Gebieten (8 m für Pkw-Türenschießen und 14 m für Pkw-Kofferraumschießen während der Nachtzeit) werden auch in Bezug auf das nächstgelegene Wohngebäude (IO 2 und IO 3) eingehalten bzw. unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher gegen die Abwicklung des Pkw-Verkehrs bei Vereins- oder Feuerwehrrnutzung auch nach 22.00 Uhr keine Bedenken.

Untersuchungsergebnisse Spiel- und Bolzplatz

Aufgrund des im Sinne einer Maximalabschätzung angesetzten Fußballspiels von 10 Jugendlichen über 6 Stunden auf dem bestehenden Spiel- und Bolzplatz werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 5 deutlich unterschritten. Die Unterschreitungen betragen mindestens 16 dB(A).

Die schalltechnische Situation hinsichtlich der Kinder- und Jugendgeräusche ist als unkritisch einzustufen.

Schallschutzmaßnahmen

Die Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen an der umliegenden Wohnbebauung aufgrund der Gewerbegeräusche (Reithalle, Reitplatz, Vereine, Feuerwehr) sowie der Kinder- und Jugendgeräusche (Spiel- und Bolzplatz) zeigt, dass die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm sowie der 18. BImSchV eingehalten werden. Die schalltechnische Situation ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 4 beschriebenen Nutzungen insgesamt als unkritisch einzustufen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Reithalle mit Räumlichkeiten für Vereine können organisatorische Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft festgelegt bzw. beauftragt werden. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- *Beschränkung der Nutzungszeit der Vereinsräumlichkeiten auf die Tageszeit bis 22.00 Uhr.*
- *Abwicklung des Parkverkehrs bis einschließlich 22.00 Uhr oder alternativ wie in vorliegender Untersuchung geprüft z.B. bis 22.30 Uhr.*
- *Auflage zum Schließen der Fenster des Versammlungsraumes bei geräuschintensiver Nutzung.*

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 im Ortsteil Königsfeld.“

Mit dem Betrieb der geplanten Reithalle und des geplanten Reitplatzes werden keine nennenswerten Geruchsbelästigungen erwartet, da die Nutzung auf eine geringe Anzahl von Reitpferden beschränkt ist.

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung einer Sondergebietsfläche „Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim“, sowie einer Sondergebietsfläche „Feuerwehrgerätehaus“

mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und den im Folgenden genannten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:

- südlicher / südöstlicher Bereich: der Bereich um das bestehende Feuerwehrhaus erfährt keine grundsätzliche Nutzungsänderung oder –intensivierung, sodass hier keine negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet werden
- nördlicher / nordöstlicher Bereich: mit der geplanten Errichtung und dem Betrieb einer Reithalle mit Reitplatz werden allenfalls geringfügige negative Auswirkungen, allenfalls die östlich angrenzende Wohnbebauung betreffend, erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Bei der Situierung und Höhenentwicklung der geplanten Reithalle wurde darauf geachtet, dass die in der Umgebung lebenden Menschen (v.a. die östlich angrenzenden Nachbarn) möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Ergebnis:

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Lärm- und Geruchsbelastung durch die geplante Reithalle nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben wird.

Die überplante Fläche wird als Ackerfläche, bzw. aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es geht daher kein öffentlich zugängliches Gebiet verloren, das bisher der wohnungsnahen Erholung der Wohnbebauung in der Umgebung diente.

Durch die ausreichenden Abstände der geplanten Reithalle zum Baubestand sind keine gravierenden Einschränkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung vorhandener Wohnungen gegeben. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

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

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

1.5.8 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5, 1.4.7)

Das Planungsgebiet befindet sich im direkten Anschluss an eine bestehende Hofstelle. Für die geplante Reithalle wird ausschließlich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die vollkommen ausgeräumt ist und frei von jeglichen Kleinstrukturen, Gehölzen oder anderen naturnahen Landschaftsbestandteilen ist. Orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder Hanglagen, sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche beansprucht, die für das Landschaftsbild nur eine eingeschränkte Bedeutung hat. Landschaftlich sensible Kuppenbereiche und Tallagen werden von Bebauung freigehalten. Die bauliche Entwicklung verläuft organisch im Anschluss an bestehende Bebauung.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Zustand erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird eine relativ großmaßstäbliche Reithalle ermöglicht, deren Höhenentwicklung soweit begrenzt wird, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitest mögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird. Hierzu erfolgt auch die Festsetzung eines relativ flach geneigten Satteldaches, um eine verträgliche Firsthöhe zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitest möglich zu begrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine angemessene Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft.

Ergebnis:

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:

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes, 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 geringer Intensität führt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

1.5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Im Ortsteil Königsfeld befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-1-86-162-61 Kirchenweg 10:
Katholische Pfarrkirche St. Margaretha, verputzte Saalkirche mit Polygonalchor und südlichem Chorflankenturm mit Spitzhelm, Langhaus mit flacher Holzdecke und

eingezogener Chor mit Netzgewölbe, spätgotisch, um 1500, Langhausmauern im Kern 14. Jh.; mit Ausstattung

- D-1-86-162-62 Schmädelsstraße 29:
Ehemaliges Gasthaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1.Hälfte 19.Jh., neubarocke Putzgliederung frühes 20. Jh, nach Brand 1911 erneuert.
- D-1-86-162-63 Schmädelsstraße 35:
Ehemaliges Schulhaus, zweigeschossiger Flachwalmdachbau mit Mezzaningeschoss, flachem Mittelrisalit, Dreiecksgiebel und Fassadengliederung, Ende 19. Jh.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem zuletzt genannten Denkmal „Ehemaliges Schulhaus“ ist eine Sichtbeziehung gegeben. Im Genehmigungsverfahren muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Grundsätzlich ist durch die geplante Reithalle keine über die bereits vorhandene Bebauung hinausgehende Beeinträchtigung für das Denkmal zu erwarten. Das ehemalige Schulhaus als Profanbau befindet sich inmitten des Siedlungskörpers entlang der Schmädelsstraße. Für den Neubau der Reithalle wird eine Gestaltung aus rotem oder rotbraunem Satteldach und einer verputzten Fassade mit weißem oder hellfarbigem Anstrich oder einer Fassade mit naturbelassener oder braun lasierter Holzbekleidung festgesetzt (grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig). Durch die Lage, die Höhe und die Gestaltung tritt der Neubau als für ein Dorf typischer Baukörper in den Hintergrund.

Neben den o.g. Baudenkmalern und der sonstigen Bebauung sind in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Kultur- und Sachgüter erwartet.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Zustand erhalten bliebe, bzw. eine entsprechende Flächeninanspruchnahme zur Errichtung der geplanten Reithalle an anderer Stelle erfolgen würde

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:
Festsetzungen zur dorftypischen Gestaltung des geplanten Baukörpers der Reithalle

Ergebnis:

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

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und 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 Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Reithalle mit Vereinsheim sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird in dieser Hinsicht mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet, zumal eine Versorgung mit regenerativen Energien, insbesondere eine aktive solare Nutzung der Dachfläche angestrebt wird. Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

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

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

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

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Reithalle sind weder durch vorhabensexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten. Insgesamt werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung des Marktes Wolnzach sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor. Das Risiko einer Kumulierung der

Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Planung im Wesentlichen die Errichtung einer Reithalle auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen vor allem in einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen und damit an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Zunahme der überbauten/befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen festgesetzt, um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren und weitest möglich auszugleichen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers, naturschutzfachliche Ausgleichsfläche).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	mittel	mittel	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	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

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

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 und wird unter Punkt 2 vorgenommen.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Wolnzach beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reithalle, sowie zur baulichen und gestalterischen Optimierung des Feuerwehrgrundstücks zu schaffen.

Zur Prüfung grundsätzlicher Planungsalternativen wurden generell weitere Standorte in die Überlegungen einbezogen. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, v.a. des von Bebauung weitest möglich freizuhaltenden Ilmtales und aufgrund des bestehenden Feuerwehrhauses sind die hierfür geeigneten Flächen im Ortsteil Königsfeld begrenzt. Zudem bietet sich die für den Neubau der geplanten Reithalle vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Hofstelle, sowie zur baulichen Abrundung nach Norden hin an.

Daher wird am nördlichen Rand des Ortsteils Königsfeld angestrebt, ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln. Diese Fläche steht zur Entwicklung von Bauland zur Verfügung und liegt außerhalb des eigentlichen Ilmtals. Weiterhin liegt sie unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung.

Insgesamt stehen daher im Ortsteil Königsfeld derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen zur Verfügung.

Im Zuge der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Planungsalternativen, v.a. hinsichtlich Anordnung und Gestaltung des Baukörpers der Reithalle, sowie die Erschließung und Einbindung in die Umgebung geprüft. Alternativ untersuchte andere Gebäudeanordnungen, sowie andere Nutzungsumfänge wurden verworfen, da die Zielsetzung der Planung damit nicht erreicht, bzw. größere nachteilige Auswirkungen ausgelöst worden wären. Mit der vorliegenden Planung wurden größtmögliche Abstände der geplanten Reithalle, sowie des Reitplatzes zu vorhandenen Wohnnutzungen erzielt. Die Drehung und Situierung des Baukörpers der Reithalle vermeidet ein fingerartiges Hineinragen in die nördliche angrenzende, freie Landschaft und schafft eine sinnvolle bauliche Abrundung des bebauten Bereichs gegenüber der un bebauten Landschaft.

Der Standort des Feuerwehrhauses ist durch das Bestandsgebäude im Wesentlichen vorgegeben. Hier ermöglicht die Planung eine angemessene künftige Erweiterungsmöglichkeit für die örtliche Feuerwehr. Auch die Grünfläche westlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses existiert bereits und soll durch die Planung dauerhaft erhalten bleiben.

Die vorliegende Planung hat sich somit insgesamt städtebaulich als die sinnvollste mit Blick auf die gemeindlichen Planungsziele erwiesen. Gleichzeitig ist sie mit Blick auf die betroffenen Belange die schonendste Variante.

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.

Bei Bauvorhaben, die im Rahmen des Genehmigungsverfahren beantragt werden, kann durch den Markt Wolnzach die Durchführung eines Genehmigungsverfahren verlangt oder eine Untersagung beantragt werden. Andernfalls ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsverfahren vorliegen und die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

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

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Markt Wolnzach überwacht.

1.9 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Sondergebietsfläche „Reit- und Sportanlagen und Vereinsheim“, sowie einer Sondergebietsfläche „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt, um im wesentlichen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reithalle, sowie zur Bestandssicherung und Optimierung der Flächen um das bestehende Feuerwehrhaus zu schaffen.

Zur Eingrünung des entstehenden Baugebietes, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit erwartet für die Schutzgüter

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

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen in mittlerer Erheblichkeit, sowie betriebsbedingte Auswirkungen in geringer Erheblichkeit werden erwartet für die Schutzgüter

- Boden und
- Fläche

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.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Insgesamt stehen daher im Ortsteil Königsfeld derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen für die beabsichtigten Nutzungen zur Verfügung.

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.

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

(Anmerkung: In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Planstand 18.02.2020, sowie der öffentlichen Auslegung / Planstand 24.01.2023 wurde noch der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003 angewendet. In den vorliegenden Unterlagen wird nun die aktuelle Fassung des Leitfadens angewendet.)

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.8).

Der Untersuchungsraum wurde mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen auf den Geltungsbereich des Plangebietes begrenzt. Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern, sowie dem Landschaftsbild.

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

2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

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

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

Die Flächen werden folgendermaßen bewertet (hierbei werden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird):

Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bestehendes Intensivgrünland oder vergleichbar
(vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3, Eingriffsflächen E1, E2 und E3)

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bestehende Hecke
(vgl. Plandarstellung in Pkt. 2.3, Eingriffsfläche E4)

Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- keine

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:

- Bereits bestehende bebaute oder befestigte Flächen (in vorliegendem Fall das bestehende Feuerwehrhaus, sowie die bereits befestigten Verkehrsflächen)
- die bestehenden Grünflächen, die nicht überplant werden (= die festgesetzte „Öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen“)
- die festgesetzte „Private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen“
- die festgesetzten „Privaten Flächen mit Pflanzbindungen und -geboten“, bzw. davon nur die Teilflächen am östlichen Rand des Plangebietes, die der Eingrünung des Baugebietes dienen

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

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

2.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet:

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, bzw. Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren.

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

Höhenlage des bestehenden Geländes im Plangebiet
ca. 392 – 393 m.ü.NHN

Höhenlage des Grundwassers (Tertiärgrundwasser)
gem. vorliegender Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Büro Klaus Deller, 81541 München vom 13.04.2021):

Bei zwei durchgeführten Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m wurde das Grundwasser in einer Höhe von 0,86m, bzw. 0,73m unter Gelände eingespiegelt, was einem Grundwasserstand von 391,28, bzw. 391,03 n.ü. NHN entspricht (Messung vom 29.03.2021).

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

2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

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

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im direkten Anschluss an eine bestehende Hofstelle. Für die geplante Reithalle wird ausschließlich eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche überplant, die vollkommen ausgeräumt ist und frei von jeglichen Kleinstrukturen, Gehölzen oder anderen naturnahen Landschaftsbestandteilen ist.

Orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder Hanglagen, sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet daher insgesamt als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

2.2 Eingriffsschwere

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten Grundflächenzahl **GRZ**.

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

Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

Im vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch keine GRZ festgesetzt. Stattdessen werden für die verschiedenen geplanten baulichen Nutzungen konkrete Grundflächen festgesetzt. Aus dieser festgesetzten Grundfläche und der zugehörigen, anteiligen Grundstücksfläche wird eine rechnerische GRZ ermittelt, die der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu Grunde gelegt wird:

▪ **Eingriffsfläche E1 (vgl. Pkt. 2.3):**

Für den als Eingriff gewerteten Bereich des geplanten Reitplatzes wird die maximal zulässige Grundfläche mit 1.275 m² festgesetzt. Bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 2.582 m² (= Eingriffsfläche E1 gem. Pkt. 2.3) ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,49.

Der geplante Reitplatz stellt eine ebene, unversiegelte und völlig wasserdurchlässige Fläche dar. Die nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht mit den üblichen Auswirkungen von Gebäuden oder befestigten Verkehrs-, Stellplatz- oder Lagerflächen vergleichbar: keine Versiegelung, deutlich geringere Aufheizung als z.B. Dach- oder Asphalt-/Pflasterflächen, keine bauliche Höhenentwicklung (damit kaum nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, keine Barrierewirkung für Frisch- oder Kaltluftströme). Aus diesem Grund wird die rechnerisch ermittelte **GRZ** von 0,49 lediglich zu 30% angesetzt ($0,49 \times 0,3 = 0,147$).

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird daher eine **GRZ, bzw. ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,15** angesetzt

▪ **Eingriffsfläche E2 (vgl. Pkt. 2.3):**

Für den als Eingriff gewerteten Bereich der geplanten Reithalle wird maximal zulässige Grundfläche mit 1.886 m² festgesetzt. Bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 4.225 m² (= Eingriffsfläche gem. Pkt. 2.3) ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,446.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird daher eine **GRZ, bzw. ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,45** angesetzt

▪ **Eingriffsfläche E3 (vgl. Pkt. 2.3):**

Für den als Eingriff gewerteten Bereich der geplanten Erweiterung des Feuerwehrhauses wird maximal zulässige Grundfläche mit 218 m² festgesetzt. Bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 279 m² (= Eingriffsfläche gem. Pkt. 2.3) ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,781.

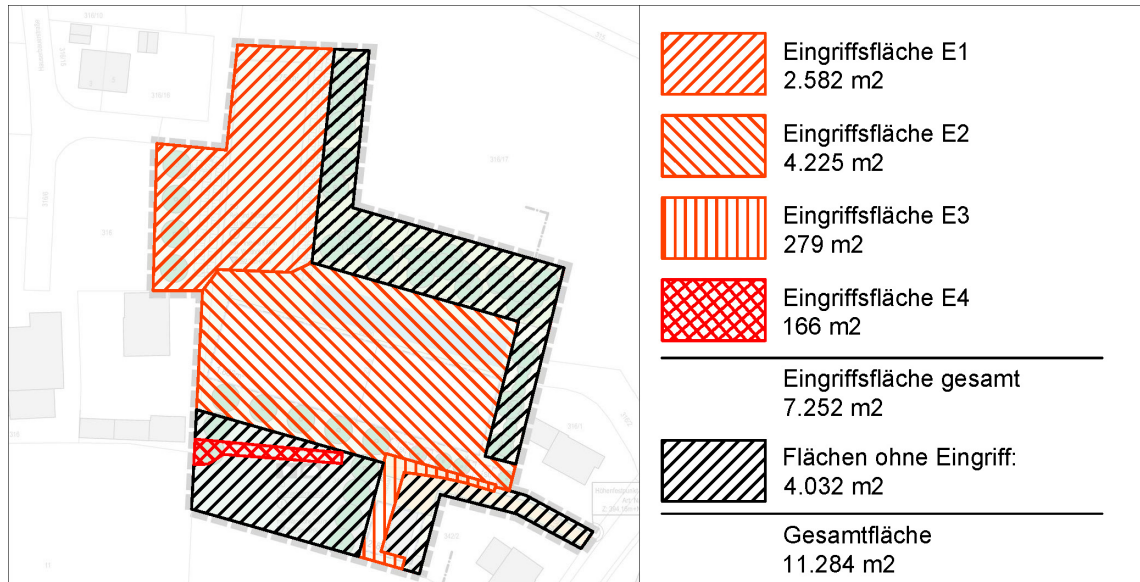
Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird daher eine **GRZ, bzw. ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,80** angesetzt

▪ **Eingriffsfläche E4 (vgl. Pkt. 2.3):**

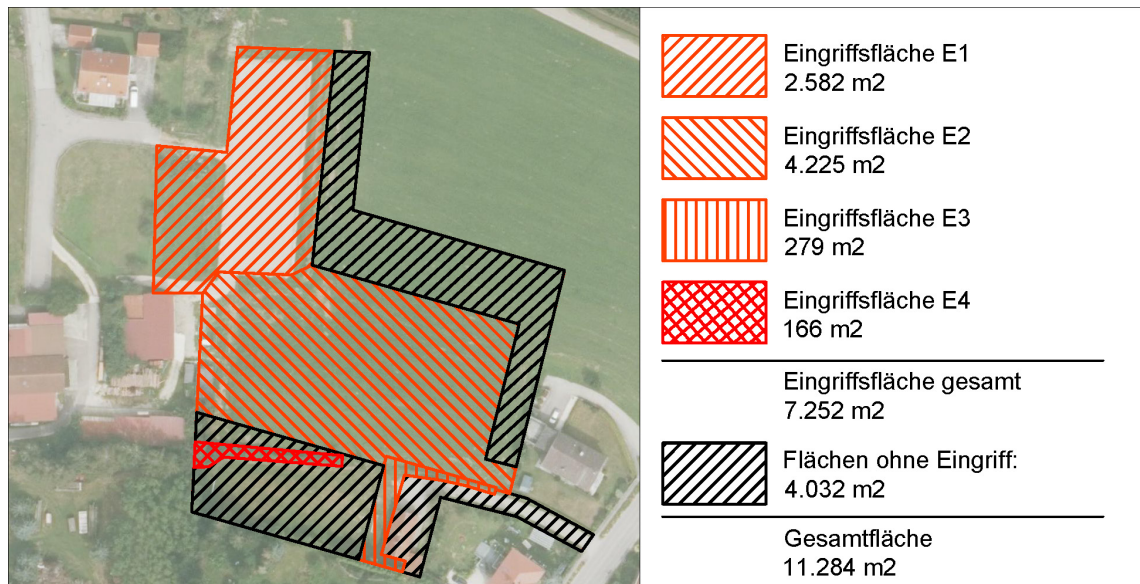
In diesem Bereich soll keine bauliche Entwicklung erfolgen. Vielmehr soll auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes eine Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes ermöglicht werden, um eine Vergrößerung der bestehenden „Öffentliche Grünfläche für Sport- und Spielanlagen“ zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist hier keine GRZ anzusetzen. Da es sich um eine vollflächige Gehölzbeseitigung handelt, wird ein **Beeinträchtigungsfaktor von 1,0** angesetzt.

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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



Eingriffsermittlung mit Luftbild DOP20 im Hintergrund:
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung):



Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Wertpunkte entsprechend der vereinfachten Erfassung

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

Flächen-Nr.		Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	2.582	3	0,15	1.162
E2	BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	4.225	3	0,45	5.704
E3	BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	279	3	0,80	670
E4	BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	166	8	1,00	1.328
Summe Eingriffsfläche		7.252			
Summe Ausgleichsbedarf					8.863
Flächen ohne Eingriff		4.032			
Gesamtfläche		11.284			

Planungsfaktor:

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

2.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von **8.863 Wertpunkten** erfolgt innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der festgesetzten „Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen“.

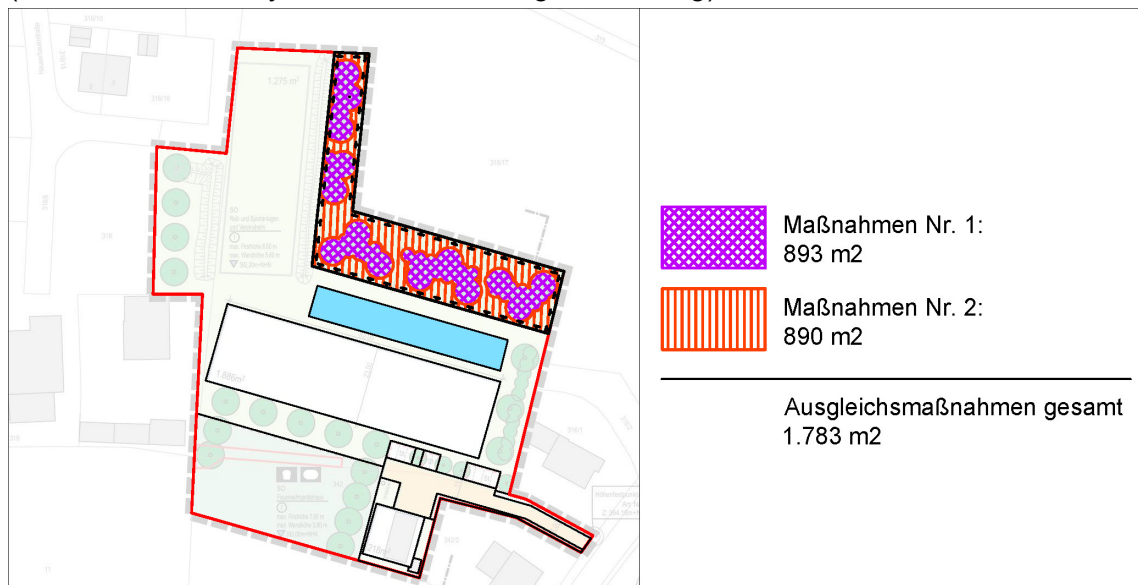
Folgende Entwicklungsziele sind vorgesehen:

- Entwicklung standortgerechter und naturnaher Gehölzbeständen aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Einzelbäume / Baumgruppen, sowie mesophile Gebüsche / Hecken),
Herstellungsmaßnahmen: Anpflanzungen mit autochthonem Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland), Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation

Pflege: nach Durchführung der Fertigstellungs- und ca. einjähriger Entwicklungspflege sind keine weiteren Pflegemaßnahmen vorgesehen

- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und krautigen Säumen in den Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen
Herstellungsmaßnahmen: Ansaat mit einer zertifizierten Regioaatgutmischung als artenreiche Wiese der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (Saatmischung: 50% Gräser, 50% Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²)
Pflege: nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Während der ersten zwei Jahre sind die Flächen zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen.
Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. zu erfolgen.
Ab dem dritten Jahr sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 01.07. zu erfolgen hat.
Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen.
Mulchung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemische Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen bzw. von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen (z.B. durch Auspflocken)

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



Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maß- nahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT- Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m2)	Aufwertung (WP)	Entseidelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv- grünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	893	7	1	6.251
2	G11	Intensiv- grünland	3	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	890	3	1	2.670
Summe Ausgleichsumfang							1.783			8.921

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Größe von **8.863 Wertpunkten** wird mit dem ermittelten **Ausgleichsumfang von 8.921 Wertpunkten** vollständig abgedeckt.

Agrarstrukturelle Belange sind aufgrund der Flächengröße nicht betroffen.

Ergänzender Ausgleichsumfang für weitere Schutzgüter

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

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

Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

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

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

2.5 Zusammenfassung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung wird mit einer Flächengröße von insgesamt 1.783 m² (entspricht 8.921 Wertpunkte) auf der festgesetzten „Privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen“ 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.

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

Unter Berücksichtigung

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

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

3. Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

3.1 Aufgabenstellung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist jedoch im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

3.2 Bestandssituation

Hinsichtlich des vorhandenen Bestandes wird auf die Bestandsaufnahme und –bewertung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Pkt. 2) verwiesen.

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

Die überplante Fläche liegt **innerhalb** des **Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Ilmtal und Gerolsbach“** gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), wobei der Wert der Fläche aufgrund der beschriebenen derzeitigen Nutzung deutlich beeinträchtigt ist.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Planungsgebietes und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Biotope aus.

Die **„Artenschutzkartierung Bayern“** (TK 25 7335) enthält im Bereich des Planungsgebietes keine Artnachweise. In der näheren Umgebung (Kirche, Wohngebäude) sind verschiedene Fledermausvorkommen kartiert.

Gemäß der **„Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz** kommen im Untersuchungsgebiet (Landkreis Pfaffenhofen) folgende saP-relevanten Arten vor:

Säugetiere		
	Castor fiber	Biber
	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
	Myotis myotis	Großes Mausohr
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
	Plecotus auritus	Braunes Langohr

	Plecotus austriacus	Graues Langohr
	Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
	Accipiter nisus	Sperber
	Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger
	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger
	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger
	Actitis hypoleucos	Flussuferläufer
	Aegolius funereus	Raufußkauz
	Alauda arvensis	Feldlerche
	Alcedo atthis	Eisvogel
	Anas acuta	Spiessente
	Anas crecca	Krickente
	Anser albifrons	Blässgans
	Anser anser	Graugans
	Anser fabalis	Saatgans
	Anthus pratensis	Wiesenpieper
	Anthus trivialis	Baumpieper
	Apus apus	Mauersegler
	Ardea alba	Silberreiher
	Ardea cinerea	Graureiher
	Ardea purpurea	Purpurreiher
	Asio otus	Waldohreule
	Aythya ferina	Tafelente
	Botaurus stellaris	Rohrdommel
	Branta canadensis	Kanadagans
	Bubo bubo	Uhu
	Bucephala clangula	Schellente
	Buteo buteo	Mäusebussard
	Calidris pugnax	Kampfläufer
	Carduelis cannabina	Bluthänfling
	Carduelis spinus	Erlenzeisig
	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer
	Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe
	Ciconia ciconia	Weißstorch
	Ciconia nigra	Schwarzstorch
	Cinclus cinclus	Wasseramsel
	Circus aeruginosus	Rohrweihe
	Circus cyaneus	Kornweihe
	Circus pygargus	Wiesenweihe
	Columba oenas	Hohltaube
	Corvus corax	Kolkrabe
	Corvus monedula	Dohle
	Coturnix coturnix	Wachtel

<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
<i>Cyanecula svecica</i>	Blaukehlchen
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz
<i>Grus grus</i>	Kranich
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger
<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe
<i>Leiopicus medius</i>	Mittelspecht
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall
<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente
<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
<i>Otus scops</i>	Zwergohreule

	Pandion haliaetus	Fischadler
	Passer montanus	Feldsperling
	Perdix perdix	Rebhuhn
	Pernis apivorus	Wespenbussard
	Phalacrocorax carbo	Kormoran
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz
	Picus canus	Grauspecht
	Picus viridis	Grünspecht
	Podiceps cristatus	Haubentaucher
	Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher
	Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn
	Rallus aquaticus	Wasserralle
	Remiz pendulinus	Beutelmeise
	Riparia riparia	Uferschwalbe
	Saxicola rubetra	Braunkehlchen
	Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen
	Scolopax rusticola	Waldschnepfe
	Spatula clypeata	Löffelente
	Sterna hirundo	Flußseeschwalbe
	Streptopelia turtur	Turteltaube
	Strix aluco	Waldkauz
	Sylvia communis	Dorngrasmücke
	Sylvia curruca	Klappergrasmücke
	Tadorna ferruginea	Rostgans
	Tringa glareola	Bruchwasserläufer
	Tringa ochropus	Waldwasserläufer
	Tringa totanus	Rotschenkel
	Tyto alba	Schleiereule
	Upupa epops	Wiedehopf
	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Bombina variegata	Gelbbauchunke
	Bufo calamita	Kreuzkröte
	Bufo viridis	Wechselkröte
	Hyla arborea	Laubfrosch
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
	Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch
	Rana dalmatina	Springfrosch
	Triturus cristatus	Kammolch
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Flussjungfer
Schmetterlinge	Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
	Unio crassus (Gesamtart)	Gemeine Flussmuschel

Gefäßpflanzen	Bromus grossus	Dicke Trespe
	Cypripedium calceolus	Europäischer Frauenschuh
	Helosciadium repens	Kriechender Sumpfschirm, Kriechender Sellerie
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut

Örtliche Bestandsaufnahmen:

Am 18.03.2016, 03.02.2018, 05.05.2018 und 27.10.2025 wurden Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt.
Dabei wurden keine Hinweise auf Vorkommen der oben genannten saP- relevanten Arten festgestellt.

3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf Basis der o.g. bekannten oder potentiellen Artvorkommen, sowie bei Abschätzung des Lebensraumpotentials des Planungsgebietes können folgende Aussagen getroffen werden:

Säugetierarten (ohne Fledermäuse) gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise von Säugetieren vor.
Die zu prüfende Art (hier: Biber) findet im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

Fledermäuse gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Im Planungsgebiet selbst sind keine geeigneten Habitate für Fledermäuse und deren Wochenstuben- oder Winterquartiere bekannt.

Für mögliche Fledermausvorkommen in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf den Jagdlebensraum der betroffenen Arten bewirkt, da in der näheren Umgebung des Artvorkommens ausreichend insektenreiche potentielle Jagdlebensräume liegen (Ilmtal). Eine Beeinträchtigung wichtiger Leitlinien („Flugstraßen“), an denen sich Fledermäuse auf dem Weg vom Quartier zum Jagdhabitat orientieren, wird ebenfalls nicht erwartet. Akute Gefährdungen durch Neubau oder Intensivierung von Verkehrsstrecken (Kollisionsgefahr) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Fledermausvorkommen erfolgt.

Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsgebiet kommen aufgrund der Habitatsstruktur ausschließlich Vorkommen von gebäude-, gehölz- oder bodenbrütenden Vogelarten in Betracht.

Konkrete Artnachweise gemäß Artenschutzkartierung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Bodenbrütende Arten:

Sowohl für die Feldlerche, als auch für die weiteren relevanten bodenbrütenden Vogelarten (z.B. Kiebitz) erscheint das Planungsgebiet v.a. aufgrund der geringen Flächengröße als Brutlebensraum jedoch weniger geeignet zu sein.

Für weitere Arten (z.B. Rebhuhn) fehlen geeignete Kleinstrukturen (Raine, Hecken), die entsprechende Deckung bieten könnten.

Für besonders störungsempfindliche Arten (z.B. Brachvogel) ist das Planungsgebiet aufgrund der Ackernutzung und der vorhandenen Störungen nicht als Lebensraum geeignet.

Für weitere in der Artenschutzkartierung enthaltene Arten (z.B. Weißstorch) dürfte das Planungsgebiet aufgrund der vorhandenen Störungen und der gegebenen Vegetationsstruktur keinen geeigneten Jagdlebensraum darstellen. Hierfür sind das angrenzende Illtal mit seinen ausgedehnten Wiesenflächen und Feuchtgebieten deutlich besser geeignet.

Bei den genannten Ortsbegehungen wurden keine Hinweise auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten vorgefunden.

Gehölzbrütende Arten:

Der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle stellt einen potentiellen Lebensraum für wenig störungsempfindliche Vogelarten dar. Da in der näheren Umgebung ausreichend vergleichbare Gehölzstrukturen vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf diese verbreiteten Arten zu erwarten.

Bei den genannten Ortsbegehungen wurden einzelne Arten gesichtet (z.B. Amsel, Kohlmeise), es wurden jedoch keine Brutvorkommen vorgefunden.

Gebäudebrütende Arten:

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand erhalten wird.

Bei den genannten Ortsbegehungen wurden keine gebäudebrütenden Vogelarten angetroffen.

Insgesamt wird derzeit davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände** ausgelöst werden.

Es wird für keine der o.g. Vogelarten eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erwartet.

Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum, bzw. wurden keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen festgestellt.

Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum, bzw. wurden keine Hinweise auf mögliche Artvorkommen festgestellt.

3.4 Erforderliche Vermeidungsmaßnahme:

Auch bei derzeitigem Fehlen von entsprechenden Hinweisen sollte bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten geprüft werden.

Bei (unerwartet) positivem Befund ist der Beginn der Bautätigkeit bis zum Abschluss der Brutaktivität zu verschieben und jegliche Störung der Brutvorkommen ist zu vermeiden.

Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

3.5 Fazit

Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Darauf aufbauend ist eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 24.02.2026

Referenzliste der Quellen

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7335 Geisenfeld (Stand Oktober 2015)

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

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

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen - Vorkommen im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm und TK25 7335 Geisenfeld (Stand Dezember 2022)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN: Waldfunktionskartierung (Stand 01.09.2018)

BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 (Stand 01.06.2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 19.12.2022)

MARKT WOLNZACH: Flächennutzungsplan

GEOTECHNISCHES BÜRO KLAUS DELLER, 81541 MÜNCHEN: Baugrunduntersuchung vom 13.04.2021

INGENIEURBÜRO GREINER, 82110 GERMERING: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 23.02.2026

FA. HÖRMANN AGRARBAU & GEWERBEBAU, 86807 BUCHLOE:
Zur Bewältigbarkeit der Folgen des Bebauungsplans beispielhaft:
Eingabeplan / Neubau einer Reithalle mit Aufenthaltsräumen für den Schützenverein / Lageplan Hof + Entwässerung + PV,
M 1:500 vom 12.08.2025)