

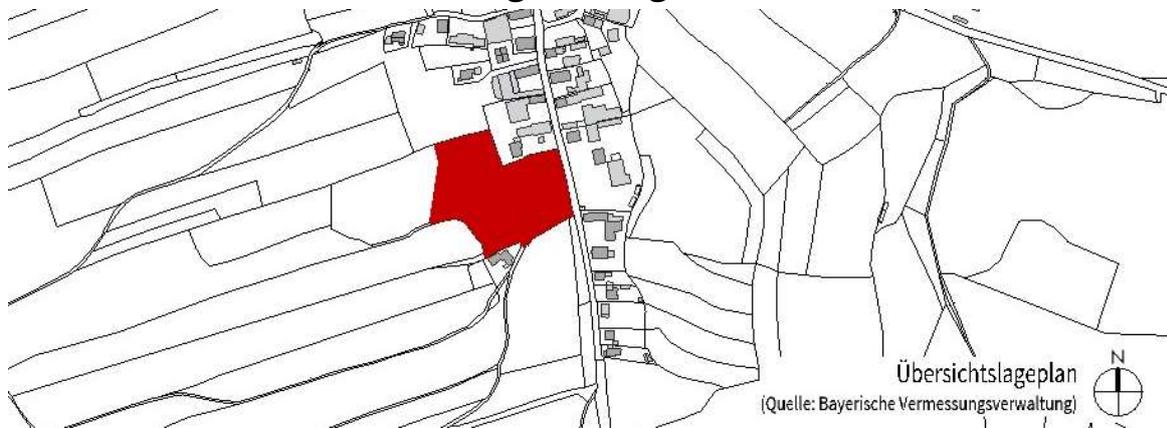


## Markt Wolnzach

### Bebauungsplan Nr. 156 „Pflugmacher“

### mit Teiländerung der Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“

#### Begründung



Stand Vorentwurf jeweils vom 17.12.2024

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 11.10.2024

(Wolfgang Strobel, Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

#### Anlagen:

- Entwässerungskonzept vom 04.09.2023 (Bauplanungs- und Ing. Büro Stefanie Maier)
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vom 24.06.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.05.2024 (Ingenieurbüro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 18.03.2024 (LUFTBILDDATENBANK Dr. CARLS GmbH)
- Artenschutzbeitrag (ASB) zur spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.01.2024 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.12.2024

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



**TEAM 4**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

i. A.

Wolfgang Strobel  
Team 4  
Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner GmbH  
Oedenberger Straße 65  
90491 Nürnberg

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel .....	4
2.	PLANGEBIET .....	5
2.1	Räumliche Lage .....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3	Erschließungssituation .....	6
2.4	Altlasten .....	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	8
3.2	Regionalplan .....	9
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Planungsalternativen .....	11
3.5	Hochwassergefahren .....	12
3.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	12
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	13
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	14
5.1	Verkehrskonzept .....	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV .....	14
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	14
5.1.3	Geh- und Radwege .....	14
5.1.4	Ruhender Verkehr .....	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
5.3	Technische Infrastruktur .....	15
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
6.3	Bauliche Gestaltung .....	16
6.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie .....	18
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur .....	18
6.6	Spielplatz .....	19
6.7	Geländeschnitte/Visualisierung .....	20
6.8	Werbeanlagen .....	21
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	21

7.1	Grünordnerische Zielsetzung.....	21
7.2	Grünordnung .....	21
7.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	22
7.4	Artenschutz.....	24
8.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Natur und Landschaft.....	25
8.1	Prüfung der Eingriffsvermeidung.....	25
8.2	Eingriffsminimierung.....	26
8.3	Bestandserfassung und -Bewertung .....	26
8.4	Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung.....	27
8.5	Ausgleichsmaßnahmen.....	30
8.6	Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme.....	31
9.	Artenschutz.....	32
10.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler.....	33
11.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	34

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel**

Der Markt Wolnzach beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Dekan-Hofmeier-Straße am süd-westlichen Ende Oberlauterbachs. Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt Wolnzach in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt.

Hierfür plant der Markt Wolnzach die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) mit Ortsrandeingrünung und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und hat eine Ausdehnung von ca. 140 m in West-Ost-Richtung und ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung. Es ist teilweise bebaut. Das Plangebiet liegt teilweise im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließt im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Beabsichtigt ist eine sinnvolle Ortsabrundung und die damit verbundene Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). Hierzu soll ein sensibler städtebaulicher Ansatz gefunden werden. Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ in Oberlauterbach. Innerhalb des Geltungsbereichs wird diese und deren Änderungen vollständig ersetzt.

Die Fläche des Plangebiets liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis). Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Biotop. Bodendenkmäler liegen ebenfalls nicht im Umgriff.

Umweltfachliche Belange werden umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 43, 43/2, 43/3 und 341 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 343 und 347 der Gemarkung Oberlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 35 und 37 der Gemarkung Oberlauterbach
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 339, 340, 346, 351, 351/1 und 362/1 der Gemarkung Oberlauterbach
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 344 und 345 der Gemarkung Oberlauterbach

Das Plangebiet liegt im Osten des Marktgebiets.

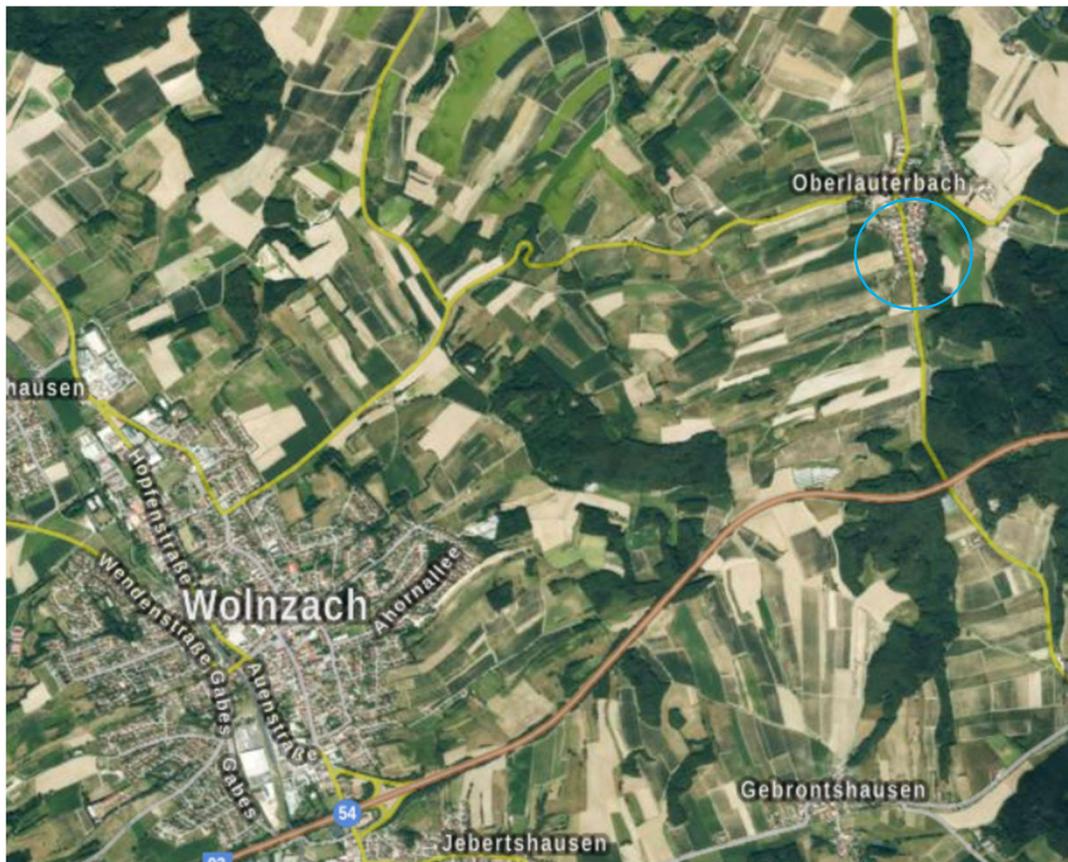


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

### 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend als Dorfgebiet mit Ortsrandeingrünung sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche ausgewiesen. Im Geltungsbereich befindet sich eine Hofstelle mit Bestandsgebäuden. Das Plangebiet fällt nach Süd-Osten stark ab. Im Norden und Osten

grenzt Bestandsbebauung an. Die Dekan-Hofmeier-Straße schließt das Plangebiet nach Osten und Süden hin ab. Ein Wirtschaftsweg bildet im Süd-Westen die Grenze des Geltungsbereichs. Hier begleiten Baumhecken die Grenzen des Plangebiets.

### **2.3 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist über die im Süden und Osten verlaufende Dekan-Hofmeier-Straße und weiterführend Richtung Norden über die Staatsstraße St 2049 „Mainburger Straße“ erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zum süd-westlich gelegenen Markt Wolnzach und zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 18 km Entfernung. Richtung Norden ist die Gemeinde Geisenfeld angebunden. Ebenso wird über die östliche Ortsausfahrt die Gemeinde Mainburg erreicht. In süd-östlicher Richtung befindet sich die Gemeinde Rudelzhausen. Somit ist das Plangebiet in naher Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### **2.4 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Im Ortsgebiet von Oberlauterbach ist jedoch mit erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu rechnen, weshalb auf eine entsprechende Bauweise für alle erdberührten Teile zu achten ist:

*„Radonsicheres Bauen ist seit Februar 2018 im Rahmen der Umsetzung der EURATOM-Richtlinie 2013/59 gesetzliche Vorschrift. Somit ist vorliegend vor allem bei der Planung von Wohngebäuden, öffentlichen Gebäuden, etc. auf eine gasdichte Bauweise für alle erdberührten Teile, z.B. durch die Verwendung einer Bodenplatte aus WU-Beton, Verlegen von Dränagen und / oder radondichten Folien unterhalb der Fundamente / Bodenplatte, zu achten. Gemäß dem BfS-Geoportal ist im Ortsgebiet von Oberlauterbach mit einem berechneten Wert von 67 kBq/m<sup>3</sup> mit erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu rechnen, weshalb entsprechende Maßnahmen erforderlich werden können. Die tatsächliche Radonbelastung im Boden auf dem Gelände des geplanten Baugebiets und die damit verbundenen baulichen Anforderungen können jedoch nur über entsprechende Bodenluftmessungen näher abgeschätzt werden.*

*Dies bedeutet in der Praxis, dass vor Beginn der Baumaßnahme ggf. entsprechende Untersuchungen durchgeführt bzw. die Resultate bereits vorliegender Messungen berücksichtigt werden sollten.*

*Bei einer wasserdichten Ausbildung der Gebäude sollte ein ausreichender Schutz gegenüber Radon jedoch gegeben sein.*

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 24.06.2024 – Crystal Geotechnik GmbH). Ergänzend wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt wobei nach Auswertung keine potentiellen Kampfmittelbelastungen ermittelt werden konnten. (siehe Anlage „Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll“ vom 18.03.2024 – Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)

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

### 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

Das Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach liegt im Osten des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Südosten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Wolnzach gehören rund 49 weitere amtlich benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) <sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) <sup>2</sup>) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO (WA) der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

---

<sup>1</sup> LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

<sup>1</sup> LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

### 3.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

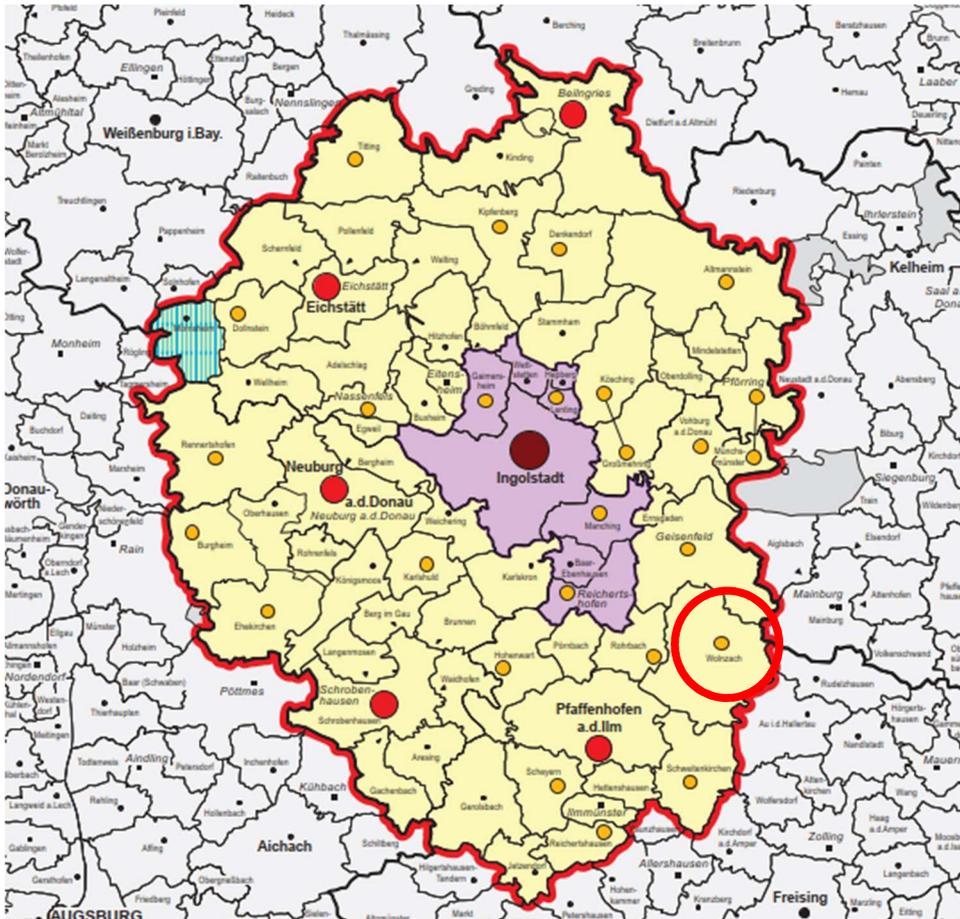


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

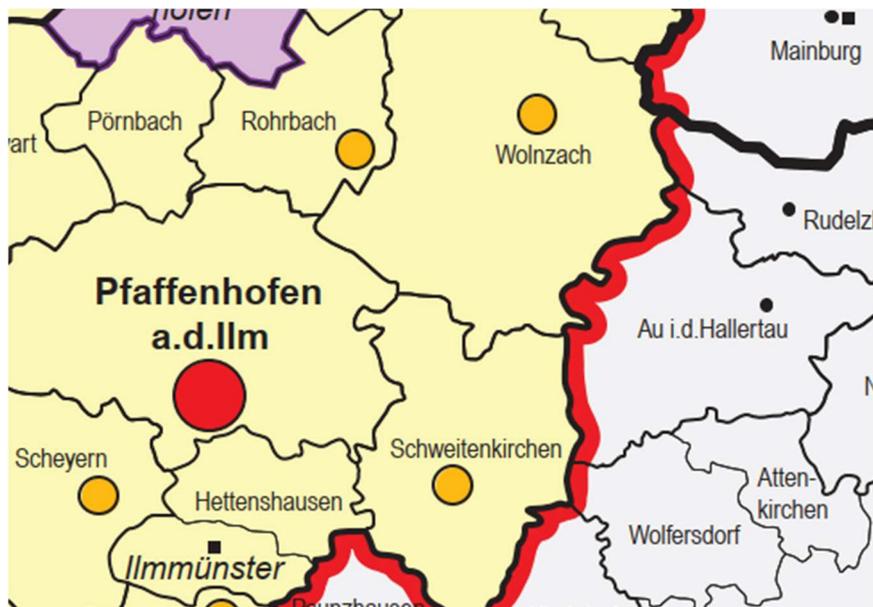


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Wolnzach um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage Nahe der Bundesautobahn A 93 (Regensburg – Hof), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 3.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 3.2.1 (Z)). Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da zum Großteil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine moderate Entwicklung in den Außenbereich erfolgt sowie infrastrukturelle Defizite von Flächen für Dienstleistung und Kleingewerbe ausgeglichen werden können.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO mit privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.

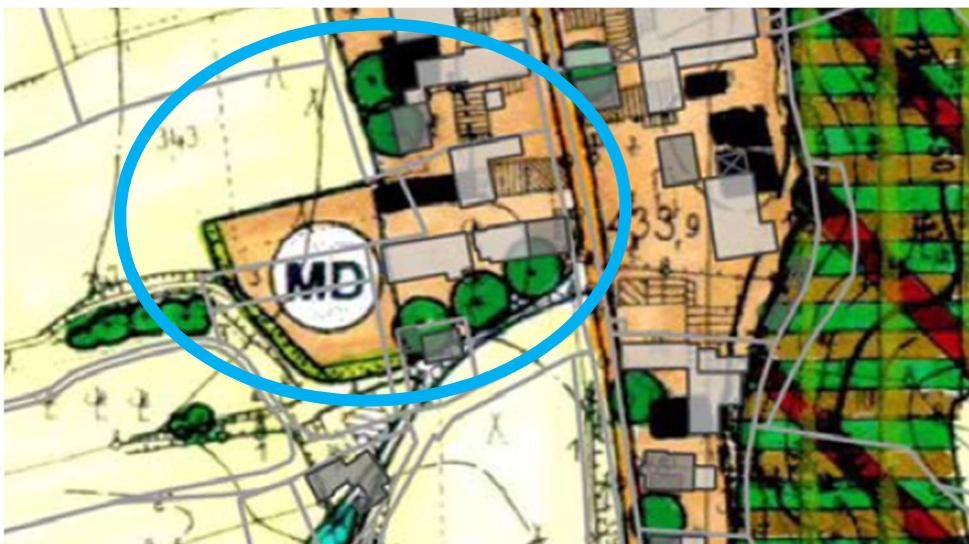


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach, o.M. (20.11.2013)

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Markt Wolnzach verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

### **3.4 Planungsalternativen**

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Oberlauterbach mit großem Potential zur Wohnraumschaffung. Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebiets bereits vorhanden ist und für den südlichen Bereich des Plangebiets bereits die Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ geändert wurde. Derartige bereits weitestgehend erschlossene Flächen einer Bebauung zuzuführen ist im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten und gegenüber Alternativstandorten bevorzugt zu wählen. Zeitgleich kann die Problematik des fehlenden Hochwasserschutzes an dieser Ortsrandlage durch Ausweisung geeigneter Flächen gelöst werden. Der Grundsatzbeschluss des Markts Wolnzach zur Baulandentwicklung vom 09.05.2019 findet hier Anwendung.

### 3.5 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und der **Hochwassergefahrenfläche HQ100.**

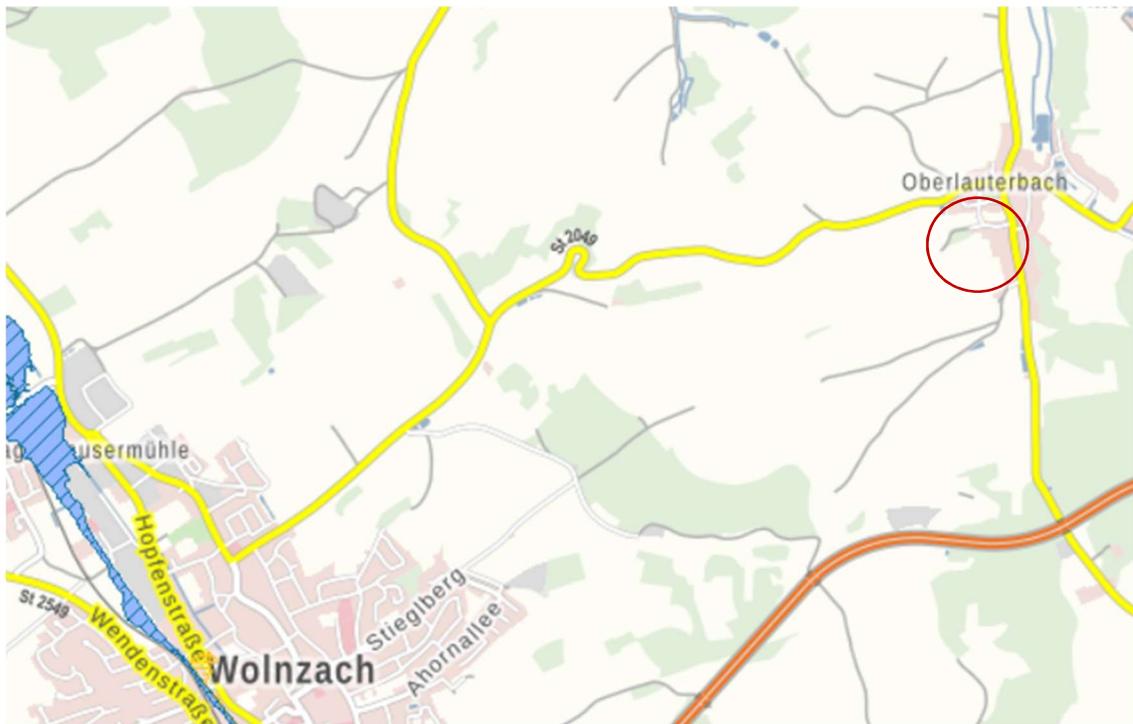
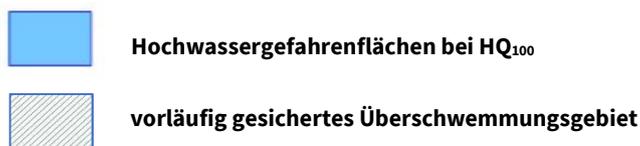


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

### 3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegt die rechtskräftige Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ in Oberlauterbach in der Fassung vom 26.04.2016. Innerhalb des

Geltungsbereichs ersetzt dieser Bebauungsplan die rechtskräftige Innenbereichssatzung Nr. 16 „An der Dekan-Hofmeier-Straße II“ in Oberlauterbach sowie deren Änderungen vollständig.

#### **4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

##### **Erneuerbare Energien**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind daher allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

##### **Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Überplanung einer vorgestörten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

##### **Grünordnung**

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

##### **Umweltschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan wird im Nachgang als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht von Team 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Nürnberg beigefügt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV**

In ca. 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Angerstraße“ (Bürgerbus Markt Wolnzach).

#### **5.1.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

#### **5.1.3 Geh- und Radwege**

Erschlossen wird das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad im Mischverkehr über die Dekan-Hofmeier-Straße, die südlich entlang des Plangebiets und weiterführend in Nord-Süd Richtung verläuft.

#### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind Stellplätze für Pkw nur in der Umgrenzung von Flächen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen zulässig. Hierbei wird zwischen Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen unterschieden. Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

### **5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal im Plangebiet ab- und über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Dekan-Hofmeier-Straße der kommunalen Kläranlage zugeleitet.

#### Niederschlagswasser

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens des Bauplanungs- und Ingenieurbüros Stefanie Maier ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserableitung aus dem allgemeinen Wohngebiet und aus dem Außeneinzugsgebiet unter Berücksichtigung der Maßnahme „Erosionsschutz Faltermeier“ erstellt (siehe Anlage „Entwässerungskonzept“, Bauplanungs-

und Ingenieurbüro Stefanie Maier, 85283 Wolnzach, vom 04.09.2023).

Dieses wurde bereits auf Grundlage der Lösung 3 des Entwässerungskonzepts mit Erweiterung der Fläche zur Regenrückhaltung und -ableitung in die Planung integriert und ist mit der weiteren Erschließungsplanung für das geplante Gebiet fortzuführen.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau des öffentlichen Netztes in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Zudem wird eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten für die einzelnen Parzellen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden

Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen und -linien umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

Der Grenzausbau des in der Nutzungsschablone genannten Haustyp WA 6 ist zulässig.

Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

### **6.3 Bauliche Gestaltung**

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei den Einfamilien- und Doppelhäusern und bei Hausgruppen beim Hauptdach ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Die flachere Dachgestaltung der Haustypen WA 1 bis WA 4 verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung in Ortsrandlage. Die steilere Dachgestaltung der Haustypen WA 5 bis WA 7 richtet sich nach der umliegenden Bestandsbebauung an der Dekan-Hofmeier-Straße und bietet positive Voraussetzung zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Die Dachdeckung von Satteldächern wird auf Ziegeldeckung in naturrot beschränkt. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequente Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein.

Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bauarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Hausgruppen (Dreispanner, Vierspanner) und Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus
- Einfamilienhäuser hauptsächlich in geschützter Mittellage und südlicher Randlage
- Verdichtung der Bebauung (Mehrfamilienhäuser) zur Haupteinfahrtsstraße als Abschirmung des Baugebiets

So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden, der unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird. Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen gelten die Firstrichtungen nicht.

Doppelhäuser und Hausgruppen mit demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe sind profilgleich zu planen und hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Der Bauantrag je zugehöriger Einzelparzelle ist beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen um eine gewünschte stimmige Ausgestaltung zu erreichen.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Zwerchgiebel und -häuser sind dagegen bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zugelassen, um die gestalterische Freiheit der Bauwerber nicht über Gebühr einzuschränken.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.). Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke, insbesondere derer in Hanglage, nicht vermeidbar.

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von min. 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten. Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 3 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

#### **6.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung von 20% bei Einzelhäusern und 15% bei Doppelhäusern oder Hausgruppen je Haushälfte bzw. Haus der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

#### **6.5 Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur**

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet allgemein zulässig. Um Sichtbehinderungen des Verkehrs zu vermeiden haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2 m zu Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1.1 (Zulässigkeit von überdachten und nicht

überdachten Stellplätzen) und B.6.1.2 (Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf den Parzellen 5 bis 12 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach gilt für die Parzelle 21 das Hanggeschoss als Garagengeschoss um hier den Charakter des Nebengebäudes der Hofstelle weitest gehen erhalten zu können.

Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend nachzuweisen.

## **6.6 Spielplatz**

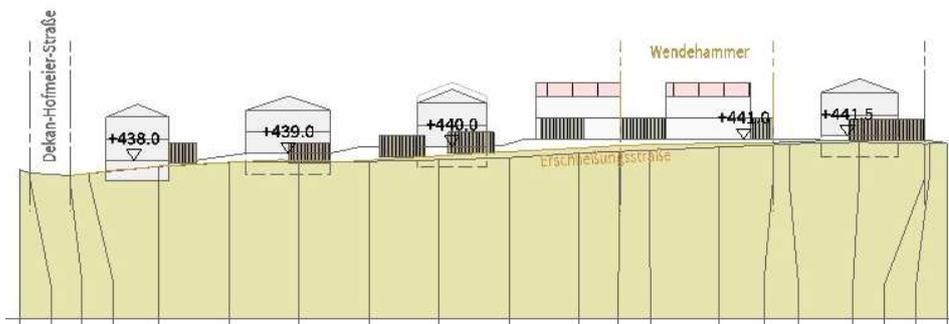
Im Zentrum des geplanten Baugebiets ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Hierfür werden geeignete Baum- und Strauchpflanzungen zur Einfassung der Spielplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage und somit guten und sicheren Erreichbarkeit der Spielplatzfläche innerhalb des Plangebiets werden darüber hinaus keine weiteren privaten Spielplätze erforderlich, weshalb die Spielplatzsatzung des Marktes Wolnzach innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung findet.

## 6.7 Geländeschnitte/Visualisierung

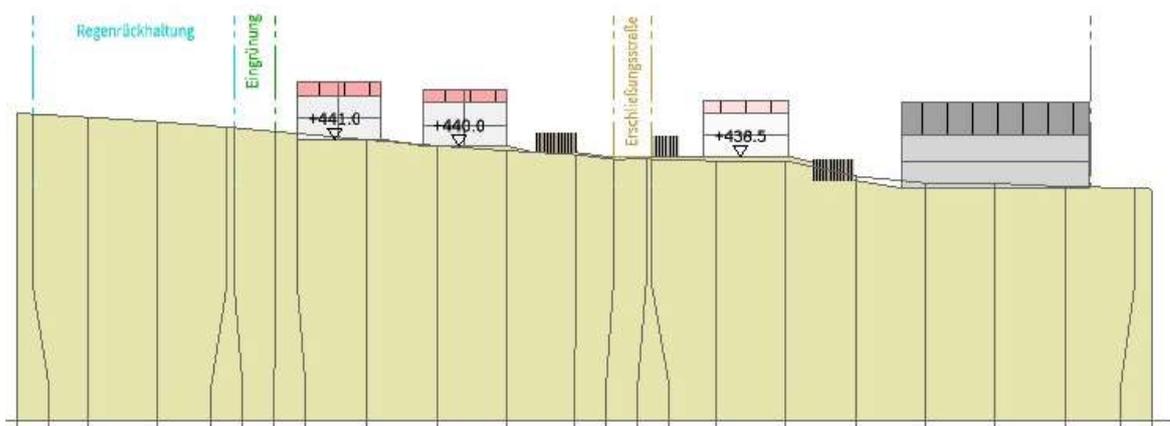


Schnittführung Geländeschnitte

Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 4



## **6.8 Werbeanlagen**

### WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

## **7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT**

### **7.1 Grünordnerische Zielsetzung**

Zur Gestaltung der Bauflächen, zur Eingriffsminimierung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mehrere grünordnerische Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

Zielsetzung ist dabei durch Pflanz- und Begrünungsgebote eine gärtnerische bzw. naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches sowie eine siedlungsprägende Grünstruktur zu gewährleisten. Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch die direkt an die Baufläche anschließende Ausgleichmaßnahme, die zusätzliche Grünstrukturen in der Agrarlandschaft schafft.

### **7.2 Grünordnung**

Entsprechend den Zielsetzungen der Grünordnung sind mehrere grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Für die öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird festgesetzt, dass diese Fläche als Freianlage mit Rasenfläche zu gestalten ist. Der Zweckbestimmung entsprechende Einrichtungen (Bspw. wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen) sind hierbei zulässig. Ergänzend ist die Fläche durch Baumpflanzungen (siehe planzeichnerische Darstellung) zu gestalten.

Die private Grundstücksfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Regenrückhalt und -ableitung“ ist als extensiv genutzte Wiese mit naturnah gestalteten Erdmulden zum Regenrückhalt und zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu gestalten. Die Fläche ist mit einer standortgeeigneten Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (1-schürige Mahd jährlich ab Anfang Sept. inkl. Mahdgutabfuhr und Verzicht auf Düngung, Vermeidung von Gehölzaufwuchs). Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.

Zulässig sind dagegen wiederbegrünte Geländesicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Zweckbestimmung (Bspw. Steinmatratzen, Wasserbausteine) sowie kleinflächige, abflusstechnische Bauteile.

Des Weiteren sind die privaten Grundstücksflächen, die als Hausgarten zu gestalten sind, als Freianlagen mit Rasen-, Beet- und Pflanzflächen anzulegen und durch Baum-/Strauchpflanzungen strukturreich zu bepflanzen. Stellplätze und Garagen sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind zur Minimierung der Versiegelung mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Anlage von Steingärten ist auf insgesamt 10% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt und nur in strukturreicher Ausführung zulässig. Ergänzend sind die Flächen durch Baumpflanzungen (siehe planzeichnerische Darstellung) zu gestalten.

### **7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildprägenden Durchgrünung und zur Festlegung erforderlicher Pflanzungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sind mehrere Festsetzungen getroffen.

Für die Durchgrünung des Planungsgebietes ist die Anpflanzung von Einzelbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß planzeichnerischer Darstellung festgesetzt. Folgende Artauswahl ist hierbei zu beachten:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Fagus sylvatica* (Rot-Buche)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

Folgende Mindestpflanzqualität ist zu beachten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).

Die Stückzahlen entsprechen jeweils der planzeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

Der dargestellte Standort ist jedoch nicht bindend.

Zur Kompensation des nachfolgend bilanzierten Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Dem Vorhaben wird dabei als interne Ausgleichsfläche ein Teilbereich der Fl.Nrn. 43 und 343 (Gmkg. Oberlauterbach) mit insg. 1.940 m<sup>2</sup> zugeordnet. Entwicklungsziel ist artenreiches Grünland sowie eine naturnahe Baum-/Strauchhecke inkl. Saumbereiche. Die Geländemodellierung zur temporären Nutzung als Regenrückhaltefläche ist zulässig. Ergänzend ist die Fläche in Teilbereichen durch eine Baum-/Strauchhecke zusätzlich zu bepflanzen.

Für die anzupflanzende Baum-/Strauchhecke ist folgende Artenauswahl zu berücksichtigen:

*Corylus avellana* (Haselnuss)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Hartriegel)  
*Ligustrum vulgare* (Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehdorn)  
*Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)  
*Rhamnus frangula* (Faulbaum)  
*Sambucus nigra* (Holunder)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: 3-reihiges Pflanzraster mit 1,0 m Reihenabstand und 1,5 m Pflanzabstand, Gruppen von 3-5 Stück einer Art sind im Wechsel zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)  
Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Ergänzend sind innerhalb der Heckenpflanzung vereinzelte hochstämmige Laubbaum als Überhälter zu entwickeln. Eine Einzäunung der Fläche ist bzgl. der Biotopvernetzung unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsbindungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen. Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der

darauffolgenden Pflanzperiode durch Neupflanzungen in festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

#### **7.4 Artenschutz**

Die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes (gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP) sind durch folgende sinngemäße Festsetzungen berücksichtigt.

Vermeidungsmaßnahme V1 und V2: Abbruch von Bestandsgebäuden und die Entfernung von Bestandsgehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang Okt. bis Ende Februar) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V3: An das Baufeld angrenzende Gehölzstrukturen sind während der Bauausführung durch Schutzeinrichtungen (Bauzäune o.Ä.) zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>3 m<sup>2</sup> Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von 20-25 % zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar. Spiegelfassaden sind allg. unzulässig.

Vermeidungsmaßnahme V5: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Vermeidungsmaßnahme V6: Die CEF-Maßnahmen sind durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu begleiten.

CEF-Maßnahme 1: Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind insg. 6 Einzelnistkästen bzw. 2 Kammernistkästen für Halbhöhlen-/Höhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang bzw. an bestehenden und nicht vom Vorhaben betroffene Gebäudefassaden anzubringen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig.

CEF-Maßnahme 2: Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind mindestens 5 Fledermaus-Nistkästen (3 Flachkasten mit Sommerquartierseignung und 2 Groöhöhlenkästen) im räumlichen Zusammenhang bzw. an bestehenden und nicht vom Vorhaben betroffene Gebäudefassaden anzubringen. Eine Verlagerung von Nistkästen (im Winterhalbjahr) auf neu errichtete Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig. Im Rahmen der Bauausführung sind insg. weitere 5 Fledermaus-Nistkästen (3 Fledermaus Ganzjahres Fassadenkästen und 2 Fledermauseinbausteine) fassadenintegriert in der Planung zu berücksichtigen.

## **8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Natur und Landschaft**

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021)(nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet).

### **8.1 Prüfung der Eingriffsvermeidung**

Als Eingriffsvermeidung wäre der Verzicht auf Durchführung des Vorhabens bzw. Verlagerung des Vorhabens auf Bereiche geringerer Wertigkeit erforderlich. Es steht jedoch innerhalb des Gemeindegebietes kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem die geplante Erweiterung des Siedlungsraumes mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Die geplanten Eingriffe erfolgen im Bereich bereits bestehender Bebauung als Nachverdichtung und auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten bzw. bereits versiegelten/überbauten Flächen und greifen nur anteilig auf schmale und bereits vorbelastete Gehölzbestände im Bereich des aktuellen Ortsrandes zu.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung getroffen, die gem. Anlage 2 Tabelle 2.1 des Leitfadens in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt werden müssen:

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (Vermeidung von Eingriffen)

## 8.2 Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl im Bereich intensiver Nutzung erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Allg. Begrünungsgebot der Grundstücksflächen
- Naturnahe Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes durch Heckenpflanzung

Die festgesetzten Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen sind gem. Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens als Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen zu werten und sind deshalb in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung als Planungsfaktor zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs anzurechnen.

## 8.3 Bestandserfassung und -Bewertung

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Aspekte von Natur und Landschaft beziehen sich auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter.

Vorrangig wird in der Bestandserfassung jedoch das Schutzgut-Themenkomplex „Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“ betrachtet und die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Hierfür wurde im Rahmen einer Ortsbegehung im Sept. 2023 der Ausgangszustand innerhalb und im direkten Umfeld der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst. Ergänzend wurden vorhandene Unterlagen sowie zugängliche Fachdaten im Hinblick auf die Betroffenheit weiterer Schutzgüter geprüft. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen (BNT „A11“) und einer Ackerbrache (BNT „A2“) inkl. Ackersaum („K11“) auch bestehende Wohnbebauung inkl. Nebenflächen (BNT „X11 – Wohngebiet“, „X4 – Gebäude“ und „P22 – Hausgarten“) die durch vorhandene Wegeverbindungen (BNT „V32“, „V331“ und „V332“) erschlossen werden. Ökologisch wertvollere Bereiche liegen nur sehr Kleinflächig in Form von Heckenbestand („B112“) sowie Einzelbaumbestand („B331“) vor. Im Südwesten besteht zudem, abweichend von dem aktuell tatsächlichen Ausgangszustand, ein Teilbereich, der bereits im Rahmen einer Einbeziehungssatzung baurechtlich geregelt wurde und im Randbereich eine Ortsrandeingrünung umfasst.

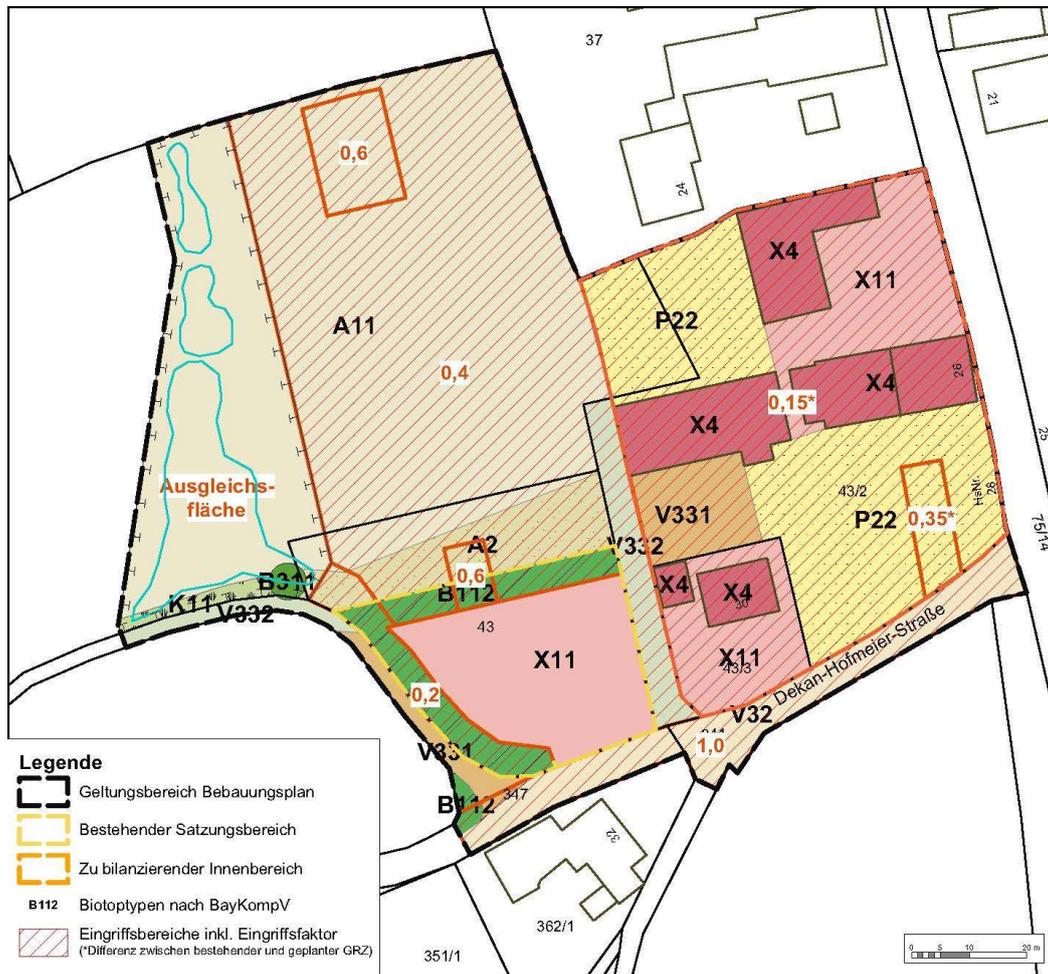


Abb.: Bestands- und Eingriffsplan (rot schraffierter Eingriffsbereich)

#### 8.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert aus der festgesetzten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches.

Die westlich festgesetzte Ausgleichsfläche erfährt durch Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung, wodurch keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind und dieser Bereich daher nicht in der Eingriffsbilanz berücksichtigt wird. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die westlich verlaufenden unversiegelten Wirtschaftswege.

Ebenfalls unberücksichtigt bleibt der südliche Bereich mit bestehender Einbeziehungssatzung, da für diesen planungsrechtlich bereits geregelten Bereich, aufgrund einer gleichbleibenden GRZ von 0,4, keine maßgebliche Mehrversiegelung zu erwarten ist. Die in der Satzung festgesetzte Ortsrandeingrünung wird jedoch aufgrund der Überplanung in die Bilanz aufgenommen. Der westliche Teilbereich davon wird im Rahmen der Umsetzung des

Entwässerungskonzepts im Geländeverlauf neu modelliert und wiederbegrünt, weshalb hier ein Eingriffsfaktor von 0,2 angesetzt wird.

Für die übrigen Eingriffsbereiche durch die geplante Wohnbebauung wird gem. Leitfaden jeweils die angesetzte GRZ als Eingriffsfaktor verrechnet. Der östlich bereits bebaute und im Innenbereich liegende Teilbereich wird dabei mit der Differenz aus der aktuell vorherrschenden GRZ und der geplanten GRZ verrechnet. Da im Bereich der Bestandbebauung eine rechnerisch ermittelte GRZ von 0,25 vorliegt, ergibt sich somit aufgrund der geplanten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ein jeweils angepasster Faktor von 0,15 bzw. 0,35. Die Ertüchtigung der bestehenden und teilversiegelten Dekan-Hofmeier-Straße wird aufgrund der vollständigen Versiegelung mit einem Faktor von 1,0 verrechnet.

Bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung und -bilanzierung werden die vom Vorhaben direkt betroffenen Biotop- und Nutzungstypen in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit dem zuvor genannten jeweiligen Faktor verrechnet, der sich aus der anzunehmenden Eingriffsschwere entsprechend dem Eingriffsbereich ergibt.

Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein (vgl. Kap. 12.2). Ausgehend von mehreren gestalterischen grünordnerischen Festsetzungen wird deshalb nachfolgend ein Planungsfaktor von 5% angerechnet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \frac{\text{BNT WP}}{\text{pro m}^2} \times \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Faktor}}{\text{Eingriffsschwere}} - \frac{\text{Planungsfaktor}}{\text{in \%}}$$

<b>Ausgleichsbedarfsermittlung</b>			
Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Grundwert in Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete - GW 2		0,15	349
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete - GW 0		0,15	0
P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich - GW 7		0,15	0
V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen - GW 2		0,15	97
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2		0,2	1
A2 Ackerbrachen - GW 5		0,2	53
B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10		0,2	478
P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich - GW 7		0,35	372
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2		0,4	3.020
A2 Ackerbrachen - GW 5		0,4	774
B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - GW 10		0,4	684
V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen - GW 3		0,4	370
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2		0,6	328
A2 Ackerbrachen - GW 5		0,6	132
B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - GW 10		0,6	210
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt - GW 1		1,0	704
V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen - GW 2		1,0	28
B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - GW 10		1,0	160
		<b>SUMME</b>	<b>7.760 WP</b>
		Abzüglich Planungsfaktor	- 5 %
		<b>SUMME AUSGLEICHSBEDARF</b>	<b>7.372 WP</b>

## 8.5 Ausgleichsmaßnahmen

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden Teilflächen der Fl.Nrn. 43 und 343 (Gmkg. Oberlauterbach) mit insg. 1.940 m<sup>2</sup> als interne Ausgleichsflächen zugeordnet.

Ausgleichsflächen in privater Hand sind dinglich durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverböten) gemäß § 1090 (BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch zu sichern. Bei Flächen im städtischen Eigentum entfällt die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung, sofern diese nicht wieder in private Hand übergehen.

### Maßnahmen

Fläche:	Teilflächen der Fl.Nrn. 43 und 343, Gmkg. Oberlauterbach
Bestand:	Ackerfläche (A11), Ackerbrache (A2) und artenarmer Saum (K11)
Entwicklungsziele:	naturnah gestaltetes Retentionsbecken mit artenarmen Extensivgrünland (G213) und mesophiler Baum-/Strauchhecke (B112)
Maßnahmen/Pflege:	Anlage eines Retentionsbeckens in Erdbauweise mit flach geneigten Uferböschungen (Neigung 1:3) und unregelmäßig ausgebauter Uferlinie; Initialsaat einer standortgerechten Regiosaatgut-Mischung der Produktionsregion 8 „Alpen/Alpenvorland“; Pflegemahd der Uferböschungen mit jährlich wechselndem Teilabschnitt (1/3 der Fläche) bis zur vollständigen Mahd nach 3 Jahren; Mahdzeitpunkt im Herbst/Winter-Halbjahr mit Mähgutabfuhr. Es sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Mind. dreireihige fachgerechte Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern im engem Pflanzraster (siehe Festsetzung durch Text unter Punkt D.10.3); Innerhalb der zentral verlaufenden Reihe ist in regelmäßigem Abstand ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln; Die Pflanzungen sind wuchsabhängig zu pflegen und bei Ausfall durch Nachpflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Nach 15 Jahren Entwicklungszeit ist die Hecke in wechselnden Abschnitten (nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge und ca. 50 m Einzel-Abschnitte)

alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Überhälter sind davon auszunehmen.

Pflegemahd der Heckensaumfläche 1 mal im Jahr alle 2 Jahre ab September; das Mähgut ist Abzufahren bzw. zu Verwerten. Es sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm zu verwenden. Bei der Mahd ist ein jährlich wechselnder Teilbereich von ca. 25 % der Gesamtfläche auszusparen.

### 8.6 Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Der aus den Kompensationsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:

$$\text{Kompensationsfläche} \times \left( \begin{array}{l} \text{Prognosezustand} \\ \text{BNT Grundwert} \\ \text{inkl. pot.} \\ \text{Aufwertung bzw.} \\ \text{Abschlag} \end{array} - \text{Ausgangszustand BNT Grundwert} \right) = \text{Kompensationsumfang}$$

Kompensationsumfangsermittlung					
Fl.Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Aufwertung	Kompensation in Wertpunkten
43	18	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2	G213 Artenarmes Extensivgrünland - GW 8	6 WP/m <sup>2</sup>	108
43	14	A11 Ackerbrachen - GW 5	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - GW 10	5 WP/m <sup>2</sup>	84
43	17	A2 Ackerbrachen - GW 5	G213 Artenarmes Extensivgrünland - GW 8	3 WP/m <sup>2</sup>	51
343	1.365	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2	G213 Artenarmes Extensivgrünland - GW 8	6 WP/m <sup>2</sup>	8.190
343	14	A2 Ackerbrachen - GW 5	G213 Artenarmes Extensivgrünland (BK) - GW 8	3 WP/m <sup>2</sup>	126
343	97	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	G213 Artenarmes Extensivgrünland (BK) - GW 8	4 WP/m <sup>2</sup>	388
343	463	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2	B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	8 WP/m <sup>2</sup>	3.704
<b>SUMME KOMPENSATION</b>					<b>12.408</b>

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Ausgleichsflächen eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 7.372 Wertpunkten kann durch Zuordnung der Ausgleichsflächen (insg. 1.940 m<sup>2</sup>) auf Teilflächen der Fl.Nrn. 43 und 343, Gmkg. Oberlauterbach, mit insg. 12.408 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden.

## **9. Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)(Stand 12.01.2024) durch die Natur Perspektiven GmbH (Marzling) geprüft und bewertet. Hierzu sind umfangreiche systematische Untersuchungen für standortbedingt relevante Artgruppen (Fledermäuse und europäische Vogelarten) durchgeführt worden. Im Rahmen der Untersuchungen wurde sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das direkte Umfeld des Vorhabenbereiches betrachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden dabei vor allem im Bereich des alten Gebäudebestandes mehrere Nachweise für Fledermäuse und Brutvögel erfasst. Der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und entsprechend strukturarm und somit von nachrangiger Wertigkeit für den Artenschutz.

Resultierend aus dem erfassten Artspektrum wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen (V 1 bis 6) sowie zwei Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) definiert, die in sinngemäßer Form in die grünordnerischen Festsetzungen übernommen wurden. Details zu den jeweiligen Vermeidungsmaßnahmen sind der saP zu entnehmen.

Die festgesetzten CEF-Maßnahme (Brutkästen für Fledermäuse und Vögel) werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht exakt verortet sondern sind temporär im Umfeld der bestehenden Gebäude bzw. bei späterer Umsetzung der Baufelder im Bereich der neuen Gebäude anzubringen.

Gem. saP werden aus gutachterlicher Sicht, unter Berücksichtigung und Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt

## 10. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich nordöstlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um ein Bodendenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer	D-1-7336-0017
Lage	Bezirk Oberbayern / Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm / Wolnzach
Kurzbeschreibung	Gräber des frühen Mittelalters
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

## 11. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Geltungsbereich gesamt** **13.924 m<sup>2</sup>**

### Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) 479 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz 210 m<sup>2</sup>

---

Summe Flächen 689 m<sup>2</sup>

### Sonstige Flächen

Private Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün) 958 m<sup>2</sup>

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg 508 m<sup>2</sup>

Private Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
Entwicklung von Natur und Landschaft 463 m<sup>2</sup>

und Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung und -ableitung 1.858 m<sup>2</sup>

---

Summe Flächen 3.787 m<sup>2</sup>

### Bauland

Geltungsbereich gesamt 13.924 m<sup>2</sup>

./. öffentliche Flächen - 689 m<sup>2</sup>

./. sonstige Flächen - 3.787 m<sup>2</sup>

---

**Nettobauland** **9.448m<sup>2</sup>**