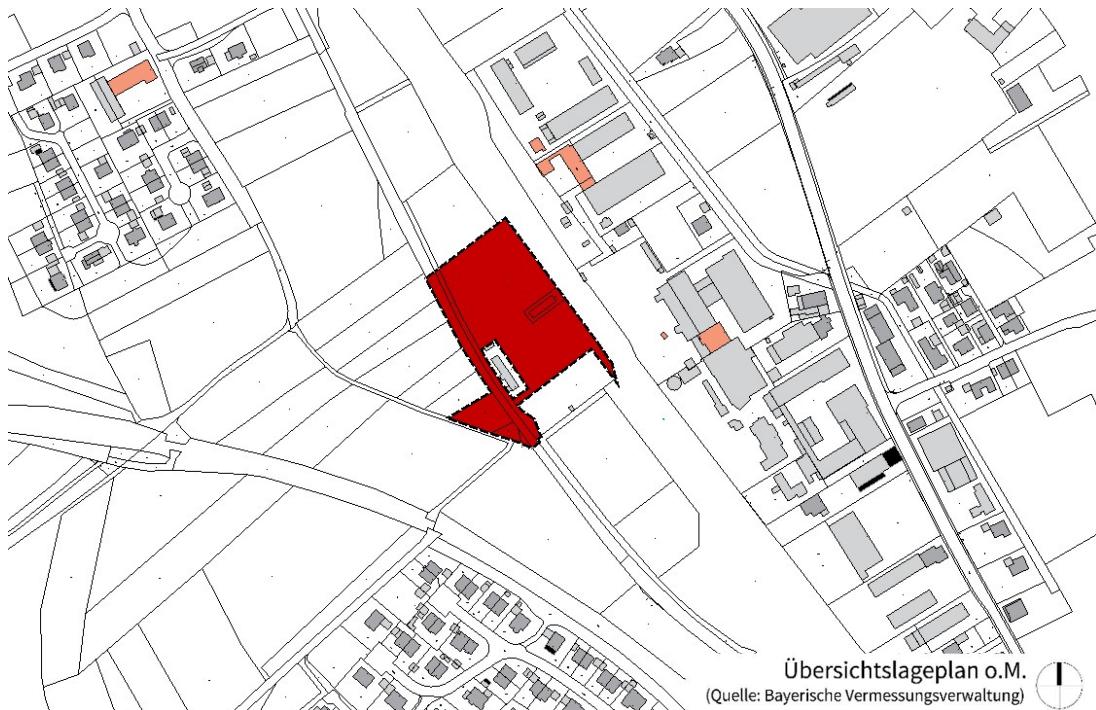


# Markt Wolnzach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 160

### „Kinder- und Therapiereitschule am Bahndamm“

#### Begründung



Übersichtslageplan o.M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom \_\_\_\_\_.2024

(Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer)

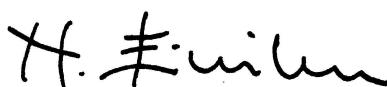
#### Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 15.05.2024 (INGEOTEC)
- Vorhabens- und Erschließungsplan vom 23.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- Vorhabens- und Betriebsbeschreibung vom 08.07.2024 (Frau Cornelia Schäch)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 23.07.2024

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



  
Norbert Einödshofer

Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage.....	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation .....	5
2.3	Erschließungssituation .....	5
2.4	Altlasten .....	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	6
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
3.4	Hochwassergefahren.....	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne .....	10
3.6	Planungsalternativen .....	10
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	11
4.1	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser .....	11
4.2	Technische Infrastruktur.....	11
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.3	Bauliche Gestaltung .....	12
5.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie .....	13
6.	SCHALLSCHUTZ .....	13
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT .....	14
7.1	Grundlagen .....	14
7.1	Bestandsaufnahme und -bewertung .....	14
7.2	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	14
7.2.1	Grundlagen und Entwicklungsziele .....	14
7.2.2	vorhandene Gehölzbestände .....	15
7.2.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.....	15
7.2.4	Artenauswahl.....	15
7.3	Umweltbericht .....	16
7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	16
7.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP.....	16
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	17
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN .....	18

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Wolnzach plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen eines Regelverfahrens § 30 Abs. 1 BauGB auf den Fl.-Nr. (Flurnummer) 991, 991/3, 992, 1006/2, 165/9 und 165/24. Auf dem bereits teilweise bebauten und für Reitschulzwecke genutzten Grundstück soll Baurecht für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO geschaffen werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Reitplatz und landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Hochwasserrückhaltung, Kaltluftabzug (Talraum) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Bahnerbergs, zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und gewerblich genutzten Flächen im Nordosten. Es hat eine Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und eine Ausdehnung von ca. 175 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 100 m in Ost-West-Richtung. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet grenzt im Nord-Osten an die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (hundertjähriges Hochwasserereignis) an und wird teilweise ebenfalls im Nord-Osten von der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem überlagert.

Kartierte Biotope oder Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Umweltfachliche Belange wurden dennoch umfassend untersucht und ein Umweltbericht erstellt.

Da durch die Planung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes zu erwarten sind und die Nutzung der Fläche nicht geändert wird, wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Markt Wolnzach:

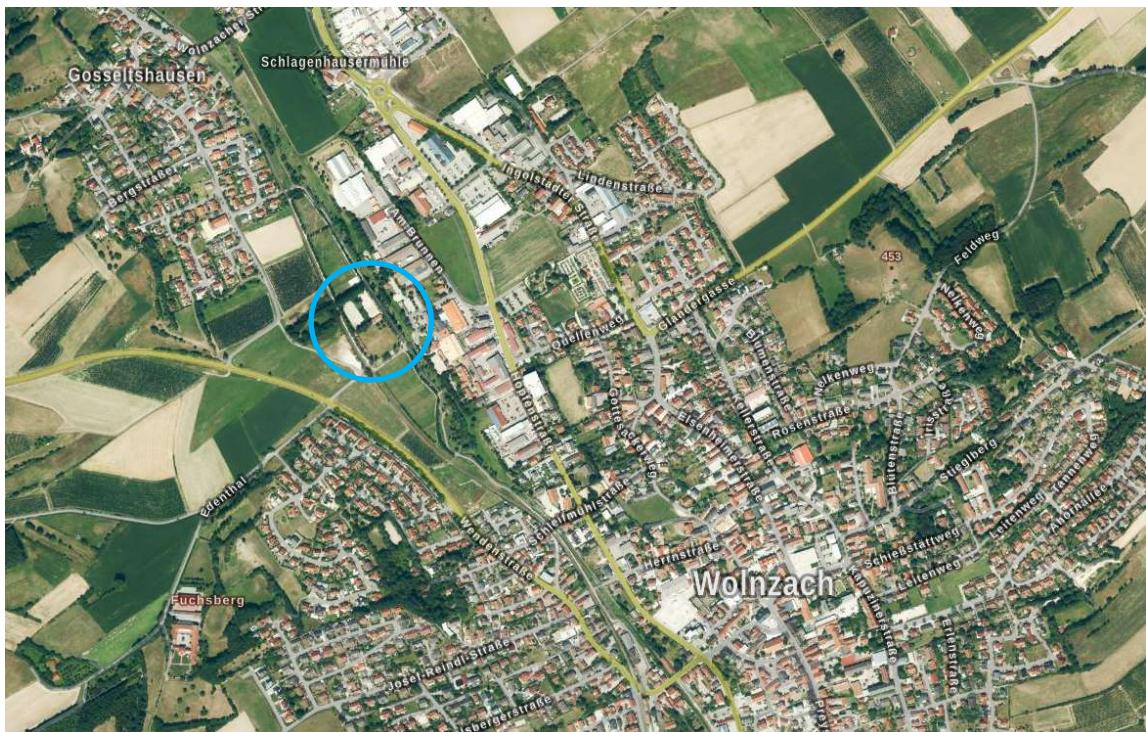


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 991, 991/3, 992, 1006/2, 165/9 und 165/24 der Gemarkung Wolnzach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Nord-Westen durch die Fl.-Nrn. 989 der Gemarkung Wolnzach
- Im Nord-Osten durch die Fl.-Nrn. 985/3 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süd-Osten durch die Fl.-Nr. 1005 der Gemarkung Wolnzach
- Im Süd-Westen durch die Fl.-Nr. 165/24 der Gemarkung Wolnzach (Bahnstrecke Rohrbach – Wolnzach)

## 2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Gemarkung Wolnzach und im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es grenzt im Nordosten an die Wolnzach und im Südosten an die Bahnlinie Rohrbach – Wolnzach. Die Bahnlinie verläuft im Süden durch das Plangebiet und muss bei km 4,387 überquert werden.

Das Gelände liegt im Süden auf ca. 408,5 m üNHN und fällt Richtung Norden ab auf ca. 405 m üNHN. Der Bereich der zukünftigen Bebauung liegt auf ca. 406,4 m üNHN. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler.

Das Gebiet ist teilweise dicht mit Hecken- und Baumstrukturen bewachsen.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den südwestlich angrenzenden, durch den Markt Wolnzach gewidmeten Weg mit der Fl.Nr. 1007 erschlossen. Dieser grenzt im Südwesten an die Staatsstraße 2549 („Bahnerberg“), die Wolnzach und Rohrbach verbindet.

Überregional ist das Gebiet über die südlich verlaufende Autobahn A93 Richtung Osten an die Universitätsstadt Regensburg und Richtung Westen über das Autobahndreieck Holledau weiter in südlicher Richtung an die Landeshauptstadt München und in nördlicher Richtung an die kreisfreie Stadt Ingolstadt angeschlossen.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind bekannt und werden im anliegenden Bericht zur Baugrunduntersuchung vom 15.05.2024 (Geotechnisches Büro INGEOTEC) erläutert.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen vom Bericht abweichende Bodenverhältnisse angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der 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 50 weitere, amtlich benannte Ortsteile zur Marktgemeinde; Sitz der Verwaltung ist in Wolnzach.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 14.05.2020, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G)<sup>1</sup>). Zudem kann sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (Z)<sup>2</sup>) Rechnung getragen werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diesen Belang, da sich die Nutzung an vorhandene und geeignete Strukturen anschließt.

---

<sup>1</sup> LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> LEP 2020 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).

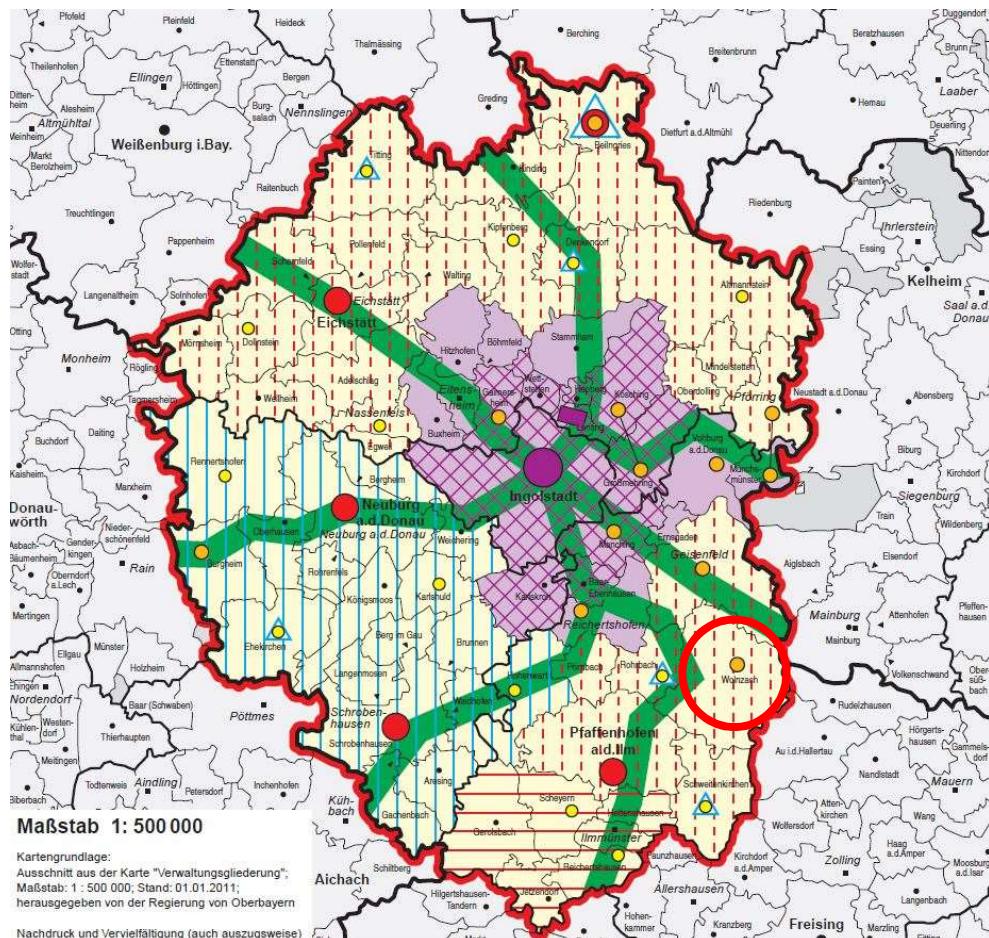


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

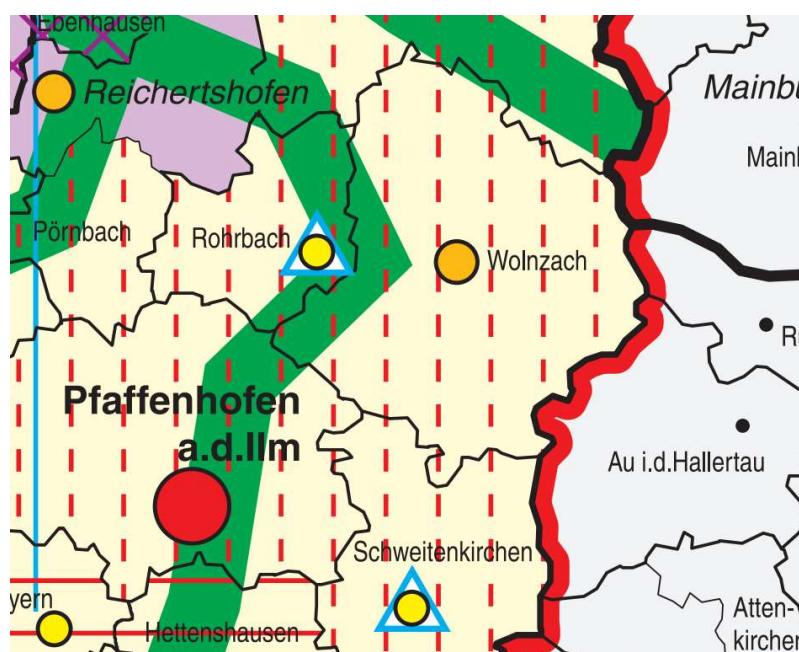


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm beträgt ca. 15 km. Der Markt Wolnzach liegt gemäß Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesautobahn A93 (Dreieck Holledau – Regensburg) sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Reitplatz und landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für die Hochwasserrückhaltung, Kaltluftabzug (Talraum) dargestellt. Durch das Bauleitplanverfahren soll innerhalb des Geltungsbereichs ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Therapiereitschule/ Freizeit, Erholung und Reitsport“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan kann dementsprechend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden.

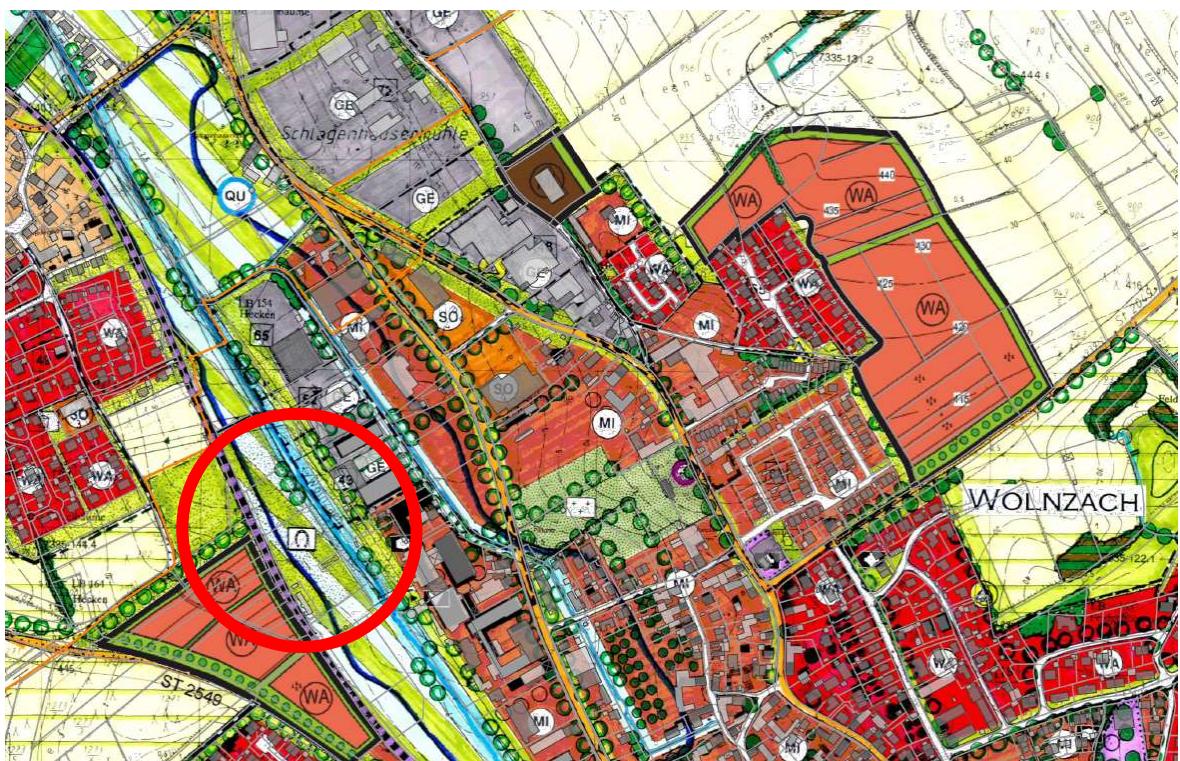


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemarkung Euernbach/Gemeinde Scheyern, o.M.

### 3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet grenzt an die Wolnzach an und liegt somit direkt an der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{100}$ . Die Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{extrem}$  überlappt das Gebiet am nordöstlichen Rand.





Abb.: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“

#### **berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> (Stand 2013)**

Aufgrund der Lage innerhalb bzw. angrenzend an Hochwassergefahrenflächen ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise einzuhalten.

Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefährtenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) zu beachten.

### **3.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 051 „An der Hopfenstraße – 1. Änderung“ an das Plangebiet an.

### **3.6 Planungsalternativen**

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO) zu untersuchen.

Planungsalternativen wurden betrachtet und geprüft. Da im Planungsgebiet bereits notwendige Strukturen wie Reitplätze oder ein Wirtschaftsgebäude vorhanden sind und sich die Nutzung der Fläche nicht ändern wird, hat die Prüfung ergeben, dass keine geeigneten Flächen anderswo verfügbar sind. Die Fläche ist durch vorhandene Fahr- und Radwege ebenfalls gut erschlossen. Eine Verwirklichung des Vorhabens an dieser Stelle wird demnach als sinnvoll erachtet.

## **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 etwa 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 deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

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

Da die Nutzung der Fläche nicht verändert wird und nicht zu einem hohen Grad an Versiegelung beiträgt, kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem bleiben vorhandene, wertvolle Hecken- und Baumstrukturen weitgehend bestehen.

### **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 zum nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht angehängt, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden.

### **ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

#### **4.1 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Gemäß des Geotechnischen Berichts vom 15.05.2024 (Geotechnisches Büro INGEOTEC) ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des Bodens sowie des hohen Bemessungswasserstands nicht im erforderlichen Umfang möglich. Das Niederschlagswasser ist dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

#### **4.2 Technische Infrastruktur**

Es sind weder Wasser- noch Stromanschlüsse vorhanden.

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.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Therapiereitschule/ Freizeit, Erholung und Reitsport“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen des Reitsports sollen Veranstaltungen inklusive Bewirtung von Gästen zulässig sein. Ebenso soll eine Wohnung für Aufsichtspersonen zulässig sein, um die Versorgung der Tiere sicherzustellen. Gewerbliche Fremdenbeherbergung ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht gewünscht.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf 0,6 nicht überschreiten. So wird gewährleistet, dass alle notwendigen baulichen Anlagen und deren Zufahrten realisiert werden können. Gleichzeitig wird einer zu hohen Versiegelung entgegengewirkt.

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist das geplante Gelände heranzuziehen.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Die Dachdeckung kann in naturrot oder in begrünter Ausführung erfolgen. So fügen sich die Baukörper in das Ortsbild ein. Eine dunkle Dachdeckung ist hinsichtlich des Albedo-Effekts ausdrücklich ausgeschlossen. Helle Dachflächen verhindern das starke Aufheizen der Baukörper und tragen zu einem besseren Kleinklima bei. Dunkle Dachflächen sind nur zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o.ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,0 m über Dachhaut nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Geländeveränderungen sind in geringem Umfang und zur Herstellung einer ebenen Fläche zulässig und durch entsprechende Festsetzungen zugelassen.

Alle Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand entlang des Geltungsbereichs von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeveränderungen stattfinden, die das Nachbargrundstück beeinträchtigen.

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen mit Holzlattung und ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Wolnzach zum jeweiligen Zeitpunkt der Antragstellung. Eine Abweichung hiervon ist nicht notwendig.

#### **5.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Es sind mindestens 20% der Dachflächen mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen, um den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. 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. SCHALLSCHUTZ**

Eine überschlägige Berechnung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH ergab, dass keine lärmtechnischen Konflikte zu erwarten sind.

Folgendes wurde berücksichtigt:

- Betriebszeit 10 bis 20 Uhr
- 2 Traktorfahrten pro Stunde auf beiden Plätzen (Abziehen etc.)
- Kommunikationsgeräusche (rufen)

Die Bewertung erfolgte anhand der SportanlagenlärmSchutzverordnung (18. BlmSchV) mit der Einwirkzeit sonntags > 4 Stunden.

## 7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

### 7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

### 7.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

### 7.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

#### 7.2.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltungsgebiets Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (gem. Regionalplan Ingolstadt, Begründung, Karte zu 7.1.8.3 Landschaftliche Vorbehaltungsgebiete). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine bestehende Reitanlage überplant und im wesentlichen lediglich um eine Reithalle ergänzt. Die bestehende Reitanlage ist bereits sehr stark mit Bäumen und Feldgehölzen durchgrün und eingegrünt. Dieser Bestand wird im wesentlichen erhalten, für den Bau der o.g. Reithalle ist lediglich die Beseitigung von 4 mittelgroßen Bäumen (Roßkastanie – Aesculus hippocastanum) erforderlich, die aktuell in einer intensiv gepflegten Rasenfläche stehen. Der Betreiber beabsichtigt, diese vier Bäume zu verpflanzen.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass der besonderen Lage im landschaftlichen Vorbehaltungsgebiet in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushalt, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Weitestgehender Erhalt und Ergänzung der vorhandenen grünordnerischen Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Erhalt von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

### **7.2.2 vorhandene Gehölzbestände**

Das Plangebiet ist bereits sehr stark mit Bäumen und Feldgehölzen durchgrün und eingegrün.

Der Gehölzbestand wird mit der vorliegenden Planung weitestgehend erhalten (vgl. Pkt. 7.2.1).

Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht (wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt).

Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan enthalten.

Mit Ausnahme von vier Einzelbäumen (mittelgroße Roßkastanien – Aesculus hippocastanum) wird der Gehölzbestand von der Planung nicht tangiert und bleibt erhalten.

### **7.2.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes**

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes ist keine weitere Bepflanzung zur Eingrünung der Reitanlage erforderlich. Lediglich im Bereich von geplanten Pkw-Stellplätzen ist die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

### **7.2.4 Artenauswahl**

Für die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume wurde festgesetzt, dass sowohl heimische Bäume, als auch an den Klimawandel angepasste Baumarten zulässig sind, da sich die Baumstandorte im Inneren der Reitanlage befinden und im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc. zu rechnen ist. Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt. Eine detaillierte Planung der Baumpflanzungen hat in einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erfolgen, auf dessen Notwendigkeit in den textlichen Hinweisen explizit hingewiesen wird.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Hinweisen und Festsetzungen der weitestgehende Erhalt und eine maßvolle Ergänzung der Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und ortsgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet.

### **7.3 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht.

### **7.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**

Die wesentlichen Änderungen der bestehenden Reitanlage aufgrund der vorliegenden Planung bestehen aus der geplanten Errichtung einer Reithalle und angrenzenden Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Mit Ausnahme der oben beschriebenen, notwendigen Beseitigung von 4 Einzelbäumen wird der vorhandene Gehölzbestand erhalten und lediglich eine intensiv gepflegte Rasenfläche überplant (aktuell als Pferdekoppel genutzt und entsprechend eingefriedet).

Aus diesem Grund ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen werden oder Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden. Auf die Erstellung von detaillierten Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ wurde daher verzichtet. Eine Behandlung der Thematik erfolgt jedoch im Umweltbericht (wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt).

Auf dieser Basis wird davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Allgemein übliche Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise durch Text in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

Vermeidungsmaßnahme V1:

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

Vermeidungsmaßnahme V2:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem 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.

## 8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

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

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer D-1-7335-0089

Kurzbeschreibung Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Friedhofskapelle von Wolnzach

Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug BayernAtlas 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.

## 9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.060 m <sup>2</sup>
private Straßenverkehrsfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Grünfläche	670 m <sup>2</sup>
<u>Sonstiges Sondergebiet</u>	<u>7.200 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.930 m <sup>2</sup>