

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

Bebauungsplan Nr. 131

**„An der Wolnzacher Straße  
in Niederlauterbach“**

**Umweltbericht als Teil 2 der Begründung**

und

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

und

**Angaben zur „speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“**

**als Anlage zur Begründung  
des Bebauungsplans**

18.11.2014

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht .....	4
1.1	Einleitung.....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	4
1.2	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.2.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	4
1.2.2	Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern .....	4
1.2.3	Regionalplan .....	4
1.2.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.2.5	Schutzgebiete .....	5
1.3	Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden) .....	5
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	5
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	5
1.3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen ..	6
1.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung .....	6
1.4.1	Schutzgut Mensch.....	6
1.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	7
1.4.3	Schutzgut Boden.....	8
1.4.4	Schutzgut Wasser .....	9
1.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	9
1.4.6	Schutzgut Landschaft.....	10
1.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
1.4.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	11
1.4.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.....	11
1.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
1.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	11

1.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring) .....	12
1.8	Zusammenfassung.....	12
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	14
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung: .....	14
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	14
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	14
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen: .....	15
2.5	Ausgleichsflächen: .....	15
3.	Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ .....	17
3.1	Aufgabenstellung .....	17
3.2	Bestandssituation .....	17
3.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	19
3.4	Fazit.....	21

Anlage 1: Ausgleichsfläche – Flächenermittlung

Anlage 2: Ausgleichsfläche - Maßnahmen

# **1. Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung**

### **1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsaufstellung**

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnbauflächen in Niederlauterbach.

### **1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von Wohnbauflächen als „allgemeines Wohngebiet“ für 3 Einfamilienhäuser
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche für Pkw-Stellplätze mit Zufahrt (Nutzung durch den nordöstlich angrenzenden Betrieb der Fa. Pauly)
- Festsetzung von Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

## **1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

(die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden)

### **1.2.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Punkt 2 vorgenommen.

### **1.2.2 Amtliche Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern**

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

### **1.2.3 Regionalplan**

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Niederlauterbach, das ca. 3,5 km nordöstlich des Hauptortes Wolnzach des gleichnamigen Marktes liegt.

Der Hauptort Wolnzach des gleichnamigen Marktes ist als Unterzentrum eingestuft.

Gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes liegt das Planungsgebiet

- zwischen den beiden Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Ingolstadt – Pfaffenhofen und Ingolstadt – Mainburg.

- 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
- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb von Erholungs- oder Tourismusgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung

#### **1.2.4 Flächennutzungsplan**

Die für das Baugebiet neu zu überplanenden Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um das Planungsgebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet darzustellen.

#### **1.2.5 Schutzgebiete**

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

Im Zuge der geplanten Bebauung sollen Geländeauffüllungen durchgeführt werden, die aber außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete liegen; ein damit ggf. verbundener Retentionsraumverlust ist daher nicht zu erwarten.

### **1.3 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)**

#### **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**

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 Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

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

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

Darüber hinaus wurde auf vorhandene Kenntnisse über bestimmte Artvorkommen zurückgegriffen. Dazu wurde am 22.01.2014 eine Ortsbegehung zur Beurteilung des naturschutzfachlichen Potentials der überplanten Fläche durchgeführt.

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

### **1.3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Keine

## **1.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, sowie der Umweltauswirkungen der Planung**

### **1.4.1 Schutzgut Mensch**

In nordwestlicher und nordöstlicher Richtung grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohnbebauung an, wobei Richtung Nordwesten die Wolnzacher Straße (Kreisstraße PAF 28) zwischen vorhandener und geplanter Bebauung verläuft. In südwestlicher und südöstlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das geplante Baugebiet führt zu einer Entwicklung einer Baufläche für insgesamt 3 Einfamilienhäuser, z.T. in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung.

Es ist daher besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die dort lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt direkt über die bestehende Wolnzacher Straße (Kreisstraße PAF 28).

Der Anliegerverkehr der geplanten Bebauung führt in diesem Zusammenhang nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens an der bestehenden Wolnzacher Straße. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes und dem nur geringen Verkehrsaufkommen wird jedoch keine Überschreitung der zulässigen Lärmbelastung erwartet.

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

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage des Planungsgebietes unmittelbar an der Wolnzacher Straße geht kein Gebiet verloren, das bisher der wohnungsnahen Erholung diente. Durch die ausreichenden Abstände der geplanten Gebäude 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).

#### **1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die potentielle natürliche Vegetation des geplanten Abbaugbietes ist der Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*). Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind *Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, sowie *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus catharticus*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana*.

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um bisher intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland (Wiese). Lediglich eine kleine Teilfläche am nordöstlichen Rand wird derzeit für Pkw-Stellplätze des angrenzenden Betriebes der Fa. Pauly genutzt (z.T. mit Betonpflaster, z.T. mit Schotterdecke befestigt).

Entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Wolnzacher Straße befinden sich sieben bestehende Bäume (Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*, wohl vor einigen Jahren neu gepflanzt). Diese stehen überwiegend auf öffentlichem Straßengrund, lediglich 2 Bäume im Nordosten stehen auf der Grundstücksgrenze, bzw. auf dem Grundstück der geplanten Bauparzelle Nr. 1.

Am östlichen Planungsgebietsrandes besteht weiterhin eine größere Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), die erhalten werden soll. Eine ebenfalls in diesem Bereich vorhandene größere Strauchweide hingegen ist aufgrund der geplanten Bebauung zu beseitigen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotope aus.

Ca. 150-200 m südlich des Planungsgebietes befindet sich jedoch eine Teilfläche des Biotops Nr. 7335 B126 „Hecken und Feldgehölz südlich Niederlauterbach“, das durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Planungsgebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Unmittelbar südwestlich, aber außerhalb des Planungsgebietes verläuft ein bestehender Graben von Nord nach Süd.

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

#### **Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen:**

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich (bzw. in geringem Umfang als Pkw-Stellplätze) genutzten Fläche gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

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

### **1.4.3 Schutzgut Boden**

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 durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt.

Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind als Parabraunerden mittlerer geringer Basensättigung anzusprechen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Die Herstellung der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Es wird daher von bau- und anlagebedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ausgegangen. Die betriebsbedingten Auswirkungen hingegen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

#### **1.4.4 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten.

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des Bodeninformationssystem Bayern / Geo-Fachdatenatlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Höhenlage des Planungsgebietes ca. 411,0 bis 414,0 m.ü.NN  
Höhenlage der geplanten Gebäude (gem. Höhenplanung Bebauungsplan)  
OK Fußboden Untergeschoß ca. 411,0 m.ü.nn

Höhe des Grundwassers (Tertiärgrundwasser) ca. 406 bis 407 m.ü.NN

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen.

Gemäß derzeitigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser soweit möglich versickert wird, bzw. falls dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das geplante Baugebiet befindet sich im Bereich einer von Südwest nach Nordost abfallenden Geländemulde entlang der Wolnzacher Straße, die eine untergeordnete Transportbahn für Frisch- und Kaltluft darstellt, wobei der Tiefpunkt der Mulde östlich der geplanten Bebauung verläuft.

Die geplanten Gebäude verlaufen zudem parallel zu dieser Mulde, so dass davon ausgegangen wird, dass sie keine Barrierewirkung entwickeln (die nordöstlich angrenzende bestehende Bebauung stellt sicher ein größeres Hindernis für abfließende Kaltluft dar).

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass die geplante Baumaßnahme allenfalls zu einer äußerst geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung dieser Frisch- und Kaltluftbahn führt.

Die Bedeutung als Gebiet für die Kaltluftentstehung dürfte aufgrund seiner geringen Größe ebenfalls von untergeordneter Bedeutung sein.

Baubedingt können durch die notwendigen Baumaßnahmen kurzzeitig geringfügige Staubemissionen verursacht werden. Betriebsbedingt kann durch Heizung und Pkw-

Verkehr eine geringfügige Erhöhung der bereits vorhandenen Emissionen (Gebäudebestand, bestehende Kreisstraße) verursacht werden.

Insgesamt werden daher bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit erwartet.

#### **1.4.6 Schutzgut Landschaft**

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

Die geplante Bebauung schließt im Nordwesten und Nordosten unmittelbar an bestehende Bebauung an. Nördlich des geplanten Baugebiets verläuft die bestehende Wolnzacher Straße (Kreisstraße PAF 28).

Das Gelände ist weitestgehend ebenflächig und fällt von Nordwest nach Südost um ca. 3 m ab (Geländeneigungen ca. 3 – 10 %).

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird die Dichte und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper begrenzt, um eine angemessene bauliche Gestaltung der entstehenden Siedlung sicher zu stellen. Die Festsetzung der Dachformen und Dacheindeckung verfolgt das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab, wobei vor allem Richtung Südwest und Südost in Richtung der freien Landschaft eine wirksame Eingrünung angestrebt wird.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden in Anbetracht der bereits vorhandenen Kreisstraße und der vorhandenen angrenzenden Bebauung, aufgrund der geringen Größe des Baugebietes, sowie der festgesetzten Bauweise in geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen wird ebenfalls nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erwartet.

#### **1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Neben der vorhandenen Bebauung sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden (die nächstgelegenen Baudenkmäler, u.a. Pfarrkirche St. Emmeram befinden sich ca. 240 m nordöstlich im Bereich des Ortskerns von Niederlauterbach).

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so daß keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Internetangebot „Bayern Viewer Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

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

#### **1.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.  
Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **1.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes bliebe die bisherige Nutzung erhalten. Eine bauliche Entwicklung im Bereich dieser Fläche wäre somit nicht möglich. Der vorhandene Bedarf an Wohnraum müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

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

- 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
- Weitestmögliche Versickerung, bzw. gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet
- Minimierung der Oberflächenversiegelung durch Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen
- Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft auf geeigneten Ausgleichsflächen (siehe Punkt 2)

#### **1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Vom Markt Wolnzach wird die Schaffung von Wohnraum angestrebt, um eine weitere organische Entwicklung des Ortes und seiner Ortsteile zu ermöglichen und der regionalplanerischen Zielsetzung eines Unterzentrums gerecht zu werden. Im Ortsteil Niederlauterbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, um diesen den Verbleib in ihrem Heimatort zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist für sämtliche Bauplätze eine Nutzung durch Ortsansässige vorgesehen.

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zum Hauptort Wolnzach bei gleichzeitiger Ortsrandlage) und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer relativ kleinen Fläche entlang einer bestehenden, überörtlichen Erschließungsstraße (Wolnzacher Straße / Kreisstraße PAF 28). Bisher freie, ungenutzte Landschaft wird nur in vertretbarem Umfang verbaut, was zudem als Abrundung der vorhandenen Bebauung angesehen wird. Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen.

Insgesamt stehen daher im Ortsbereich von Niederlauterbach keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung.

### **1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Umwelt (Monitoring)**

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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens beantragt werden, kann durch den Markt Wolnzach die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt oder eine Untersagung beantragt werden. Andernfalls ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung 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 im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

### **1.8 Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohnbaugebiet 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 befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitest möglich auszugleichen (Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken, grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Freiflächengestaltung, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering
<b>Pflanzen und Tiere</b>	gering	gering	gering
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	gering	gering

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

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

### 2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Die von der Planung betroffene Fläche wurde in der Vergangenheit überwiegend als Grünland (Wiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Lediglich eine kleine Teilfläche am nordöstlichen Rand wird derzeit für Pkw-Stellplätze des angrenzenden Betriebes der Fa. Pauly genutzt (z.T. mit Betonpflaster, z.T. mit Schotterdecke befestigt).

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebietes folgendermaßen zu bewerten:

vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche, Stellplatzfläche

**Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

### 2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

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

**Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden.**

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

Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:

- Bestehende Pflasterfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Geplante „Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben...“ am westlichen Rand des Planungsgebietes: ca. 130 m<sup>2</sup>

Die verbleibende Fläche wird als Eingriff gewertet:

- die geplante private Verkehrsfläche (Stellplätze mit Zufahrt)

- die neu geplanten Baugrundstücke (einschließlich der „Privaten Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen“)

**Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: ca. 2.800 m<sup>2</sup>**

Durch Überlagerung der Bestandsflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI:  
 niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
 Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft  
 ca. 2.800 m<sup>2</sup>

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

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

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

- zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

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

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Flächen mit Eingriffsschwere Typ BI	2.800	0,2 bis 0,5	0,4	1.120
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.800</b>			<b>1.120</b>

**gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup>**

**2.5 Ausgleichsfläche:**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebietes auf folgender Fläche nachgewiesen (siehe Anlage 1: Flächenermittlung):

**Nordöstliche Teilfläche des Grundstücks  
 Fl.Nr. 278 Gemarkung Niederlauterbach**

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Teilfläche des vorgesehenen Grundstücks in der aktuellen, derzeit noch nicht veröffentlichten Biotopkartierung als Biotop kartiert (Biotop Nr. 7335-1136-006 Nasswiese).

Als Ausgleichsfläche werden  
Teilflächen außerhalb der kartierten Biotopfläche zu 100 %,  
Teilflächen innerhalb der kartierten Biotopfläche nur zu 50 %  
als Ausgleichsfläche anerkannt.

Teilfläche außerhalb kartierter Biotopfläche:	693 m <sup>2</sup>	x 1,0 =	693 m <sup>2</sup>
Teilfläche innerhalb kartierter Biotopfläche:	854 m <sup>2</sup>	x 0,5 =	427 m <sup>2</sup>

<u>Anrechenbare Ausgleichsfläche:</u>	<u>693 + 427 =</u>	<u>1.120 m<sup>2</sup></u>
---------------------------------------	--------------------	----------------------------

Gesamtfläche	693 + 854 =	1.547 m <sup>2</sup>
--------------	-------------	----------------------

Zum Nachweis der erforderlichen Ausgleichsfläche (1.120m<sup>2</sup>) sind insgesamt ca. 1.550 m<sup>2</sup> entsprechend bereitzustellen.

Grundsätzliche Entwicklungsziele, sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:  
(siehe Anlage 2: Massnahmen)

- Entwicklung einer feuchtigkeitsliebenden Hochstaudenflur als uferbegleitender Pufferstreifen entlang des Lauterbaches (Breite ca. 5 m), Mahd im mehrjährigen Rhythmus, bzw. Eigenentwicklung durch natürliche Sukzession
- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands (Nasswiese); max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor Ende Juni, keine Düngung, kein Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln
- Entwicklung von uferbegleitenden Einzelbäumen zur Gewässerbeschattung (Initialpflanzung einzelner Schwarz-Erlen / *Alnus glutinosa*)
- soweit vorhanden Rückbau vorhandener Dränagen

Eine Konkretisierung der Entwicklungsziele und der erforderlichen Gestaltungs-/Pflanzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsfläche wird durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich gesichert.

Unter Berücksichtigung

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

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

### 3. Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“

#### 3.1 Aufgabenstellung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist 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 am südwestlichen Ortsrand von Niederlauterbach außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Gemäß der „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kommen im Untersuchungsgebiet TK 7335 folgende saP-relevanten Arten vor:

Säugetiere	Castor fiber	Biber
	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
	Myotis myotis	Großes Mausohr
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler
	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
	Plecotus auritus	Braunes Langohr
	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht
	Accipiter nisus	Sperber
	Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger
	Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger
	Alauda arvensis	Feldlerche
	Alcedo atthis	Eisvogel
	Anas crecca	Krickente

<i>Anas strepera</i>	Schnatterente
<i>Anser anser</i>	Graugans
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper
<i>Apus apus</i>	Mauersegler
<i>Asio otus</i>	Waldohreule
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze
<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz
<i>Picus canus</i>	Grauspecht
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen

	Scolopax rusticola	Waldschnepfe
	Spinus spinus	Erlenzeisig
	Streptopelia turtur	Turteltaube
	Strix aluco	Waldkauz
	Sylvia communis	Dorngrasmücke
	Sylvia curruca	Klappergrasmücke
	Tringa totanus	Rotschenkel
	Vanellus vanellus	Kiebitz
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
	Hyla arborea	Laubfrosch
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Libellen	Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer
Schmetterlinge	Maculinea nausithous	Schwarzblauer Wiesenknopfbläuling
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Sellerie

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand Juni 2003) weist im Planungsgebiet selbst, sowie im direkten Umgriff keine schützenswerten Biotop- oder Artnachweise aus.

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

Am 22.01.2014 wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurden keine Arten aus dem zu untersuchenden Artenspektrum registriert.

### 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 prüfenden Arten (hier: Biber) finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

#### **Fledermäuse gem. Anhang IV FFH-Richtlinie**

Für mögliche Fledermausvorkommen 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. 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. Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass keine

negativen Auswirkungen auf Fledermausvorkommen zu erwarten sind.

Ein Vorkommen von Wochenstuben- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist im Planungsgebiet aufgrund fehlender geeigneter Baum- oder Gebäudebeständen nicht gegeben.

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

**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 Art findet im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

**Europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Für potentiell mögliche Vorkommen von bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel (u.a. Rebhuhn, Feldlerche) ist das Planungsgebiet weniger geeignet (Nähe zur überörtlichen „Wolnzacher Straße“ / Kreisstraße PAF 28, fehlende Ausstattung mit Kleinstrukturen etc.). Entsprechende Vorkommen wurden nicht registriert.

In den vorhandenen Gehölzbeständen sind Vorkommen von hecken-, baum- und höhlenbrütenden Vogelarten potentiell möglich. Da dieser Bestand weitestgehend erhalten wird (mit Ausnahme einer Strauchweide), ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt. Aufgrund des Bestandes an zahlreichen weiteren vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung des Planungsgebietes wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der geplanten Bauflächenausweisung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es wird für keine europäische Vogelart eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erwartet.

**Weitere streng geschützte Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen**

Die zu prüfenden Arten finden im Geltungsbereich keinen geeigneten Lebensraum.

### **3.4 Fazit**

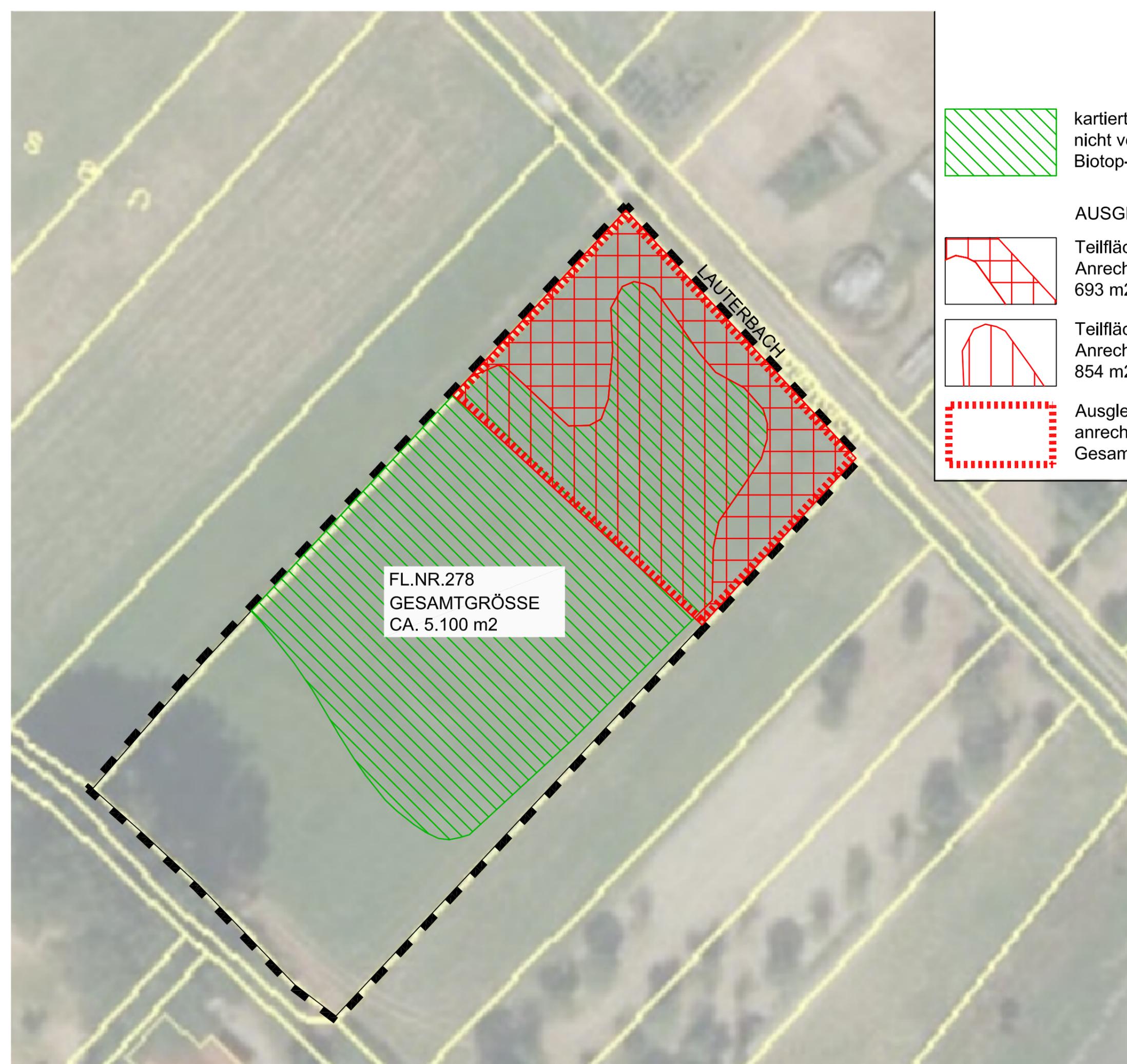
Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

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

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

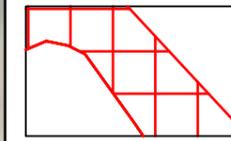
Scheyern, 18.11.2014

Anlage 1: Ausgleichsfläche – Flächenermittlung  
Anlage 2: Ausgleichsfläche - Maßnahmen

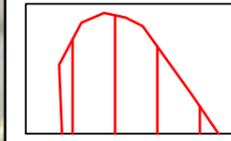


kartiertes Biotop gemäß aktueller (derzeit noch nicht veröffentlichter) Biotopkartierung  
Biotop-Nr. 7335-1136-006 Nasswiese

**AUSGLEICHSFLÄCHE**



Teilfläche außerhalb kartiertem Biotop  
Anrechnung zu 100 %  
693 m<sup>2</sup>



Teilfläche innerhalb kartiertem Biotop  
Anrechnung zu 50 %  
854 m<sup>2</sup> x 0,5 = 427 m<sup>2</sup>



Ausgleichsfläche  
anrechenbare Fläche     693 + 427 = 1.120 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche                693 + 854 = 1.547 m<sup>2</sup>

FL.NR.278  
GESAMTGRÖSSE  
CA. 5.100 m<sup>2</sup>

BEBAUUNGS- UND  
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131  
"AN DER WOLNZACHER STRASSE"  
IN NIEDERLAUTERBACH

**AUSGLEICHSFLÄCHE**  
AUF FL.NR. 278  
GEMARKUNG NIEDERLAUTERBACH

**ANLAGE 1**  
**ZUM UMWELTBERICHT**  
**FLÄCHENERMITTLUNG**

M 1:500                    18.11.2014

**NORBERT EINÖDSHOFER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

## AUSGLEICHSFLÄCHE



Ausgleichsfläche  
Größe ca. 1.550 m<sup>2</sup>

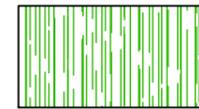
## ENTWICKLUNGSZIELE

- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands (Nasswiese)
- Entwicklung von uferbegleitenden Einzelbäumen
- Entwicklung einer feuchtigkeitsliebenden Hochstaudenflur

## MASSNAHMEN



Anpflanzung von Großbäumen standortgerechte, heimische Laubbäume  
1. Wuchsordnung:  
Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*  
H, 2xv, StU 10-12 cm  
autochthones Pflanzgut regionaler Herkunft  
(Herkunftsregion 9: Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft)



Entwicklung einer feuchtigkeitsliebenden Hochstaudenflur als uferbegleitender Pufferstreifen entlang des Lauterbaches (Breite ca. 5,0m) durch Spontanbesiedelung, Mahd im mehrjährigen Rhythmus, Mähgut beseitigen, bzw. Eigenentwicklung durch natürliche Sukzession  
Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel



Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlands (Nasswiese), max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, erste Mahd nicht vor Ende Juni, Mähgut beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Allgemein: soweit vorhanden Rückbau vorhandener Drainagen

Herstellung der Ausgleichsflächen:  
spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes folgenden Pflanzperiode

Dingliche Sicherung:  
die Ausgleichsfläche ist durch Bestellung in einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 131 "AN DER WOLNZACHER STRASSE" IN NIEDERLAUTERBACH

**AUSGLEICHSFLÄCHE**  
AUF FL.NR. 278  
GEMARKUNG NIEDERLAUTERBACH

**ANLAGE 2**  
**ZUM UMWELTBERICHT**  
**MASSNAHMEN**

M 1:500 18.11.2014

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

