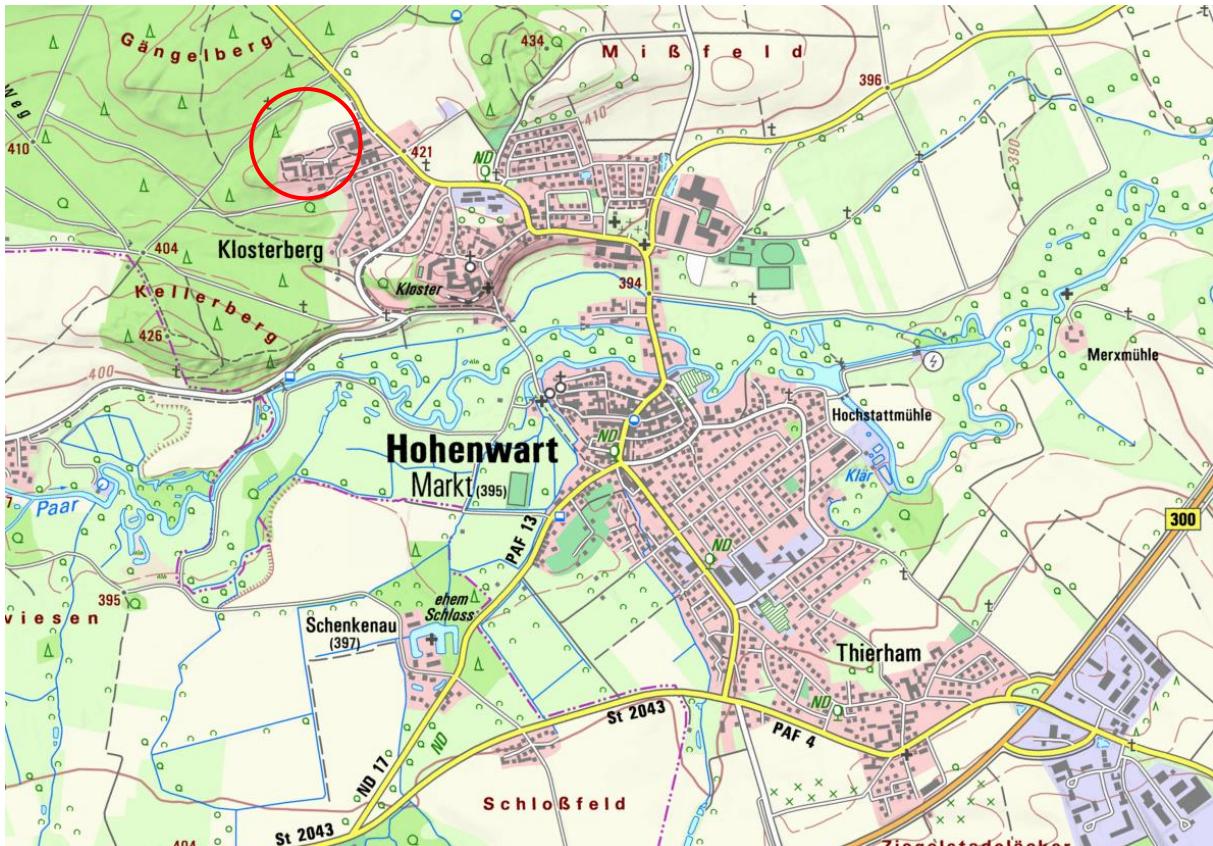




# MARKT HOHENWART

## Bebauungsplan Nr. 11.1 "Sondergebiet Klosterberg - Erweiterung"



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

**Umweltbericht**

**Vorentwurf**

Fassung vom 28.04.2025

MARKT HOHENWART

Marktplatz 1  
86558 Hohenwart

STADT LAND FRITZ

Landschaftsarchitekten, Stadtplaner  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Umweltbericht .....</b>                                                                              | <b>4</b> |
| 1.1 Einleitung.....                                                                                        | 4        |
| 1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts.....                                          | 4        |
| 1.3 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete .....                                     | 4        |
| 1.3.1 Naturraum, PNV.....                                                                                  | 4        |
| 1.3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....                                                         | 4        |
| 1.4 Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter .....                                                    | 8        |
| 1.4.1 Arten und Biotope.....                                                                               | 8        |
| 1.4.1 Boden .....                                                                                          | 8        |
| 1.4.2 Wasser .....                                                                                         | 10       |
| 1.4.3 Klima, Luft .....                                                                                    | 11       |
| 1.4.4 Landschaftsbild .....                                                                                | 11       |
| 1.4.5 Mensch.....                                                                                          | 12       |
| 1.4.6 Fläche .....                                                                                         | 12       |
| 1.4.7 Kultur- und Sachgüter .....                                                                          | 13       |
| 1.5 Bewertung der Umweltauswirkungen mit Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten ..... | 13       |
| 1.5.1 Arten und Biotope.....                                                                               | 13       |
| 1.5.2 Boden .....                                                                                          | 13       |
| 1.5.3 Wasser .....                                                                                         | 14       |
| 1.5.4 Klima, Luft .....                                                                                    | 15       |
| 1.5.5 Landschaftsbild .....                                                                                | 15       |
| 1.5.6 Mensch.....                                                                                          | 15       |
| 1.5.7 Fläche .....                                                                                         | 16       |
| 1.5.1 Kultur- und Sachgüter .....                                                                          | 17       |
| 1.6 Minimierung und verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....                                           | 17       |
| 1.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....                                                        | 17       |
| 1.6.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....                                                         | 18       |
| 1.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                                      | 19       |
| 1.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....                                  | 19       |
| 1.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                                                           | 19       |
| 1.8.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....                                                                | 19       |
| 1.8.2 Darstellung des Ausgleichsumfangs.....                                                               | 21       |
| 1.8.3 Geplante Aufwertungsmaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP)                     |          |
| 22                                                                                                         |          |

|           |                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.8.4     | Pflegemaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP)..... | 22        |
| 1.9       | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                 | 23        |
| 1.10      | Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....      | 23        |
| 1.11      | Monitoring .....                                                        | 23        |
| 1.12      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                            | 24        |
| <b>2.</b> | <b>Literatur .....</b>                                                  | <b>24</b> |

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Einleitung

Am Ortsrand des Ortsteils Klosterberg in Hohenwart soll in Kooperation zwischen dem Regens Wagner Institut und dem Flächeneigentümer eine Mehrzweckhalle mit Lagerflächen für die Werkstätten des Regens Wagner Institut sowie landwirtschaftliche Geräte und Holzhackschnitzel des Flächeneigentümers entstehen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Sondergebiet Klosterberg – Erweiterung“ aufgestellt.

Das Planungsgebiet der Größe 7.472 m<sup>2</sup> befindet sich auf der Fläche direkt nördlich angrenzend an die Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen der Regens Wagner Stiftung. Die Erschließung des Gelungsbereichs erfolgt über die vorhandene Neuburger Straße.

### 1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts

Der Umweltbericht enthält eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter sowie eine Beschreibung und Abschätzung der Planungsauswirkungen nach BauGB und gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021). Dabei werden zunächst die Schutzgüter, die die Lebensgrundlagen des Menschen und der Natur bilden, im Bereich des Planungsgebiets dargestellt. Aufbauend darauf wird analysiert, wie sich das geplante Bauvorhaben auf diese Lebensgrundlagen auswirkt und dargelegt welche Maßnahmen im Rahmen der Planung zur Minimierung und Vermeidung der Auswirkungen und des Eingriffes unternommen werden.

### 1.3 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete

#### 1.3.1 Naturraum, PNV

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) „Donau-Isar-Hügelland (062)“, in der Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland (062-A)“. Der Naturraum wird gegliedert durch die Seitentäler der Paar und der Ilm mit sanft geschwungenen Hügelzügen. Das Planungsgebiet selbst befindet sich auf einer Kuppe ca. 670 m nördlich der Paar. Das Hügelland ist geprägt durch eine kleinräumige Verzahnung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die unmittelbare Umgebung von Hohenwart wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kuppen und Hänge sind häufig bewaldet.

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist die potentielle natürliche Vegetation (PNV) der Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald. Im Übergang dazu ist direkt südlich anschließend daran die PNV der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald. Dieser kann lokal zusammen mit dem **Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald** auftreten.

#### 1.3.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm werden für die Naturraum-Einheit Donau-Isar-Hügelland insbesondere verschiedene allgemeine Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung und Vernetzung von Habitaten an Waldrandsäumen und in der Feldflur im Bereich des Vorhabengebiets vorgeschlagen, wie u.a.:

- Erhaltung und Förderung aller Gehölzstrukturen und der trocken-warmen Magerstandorte (Sandfluren, Sandmagerrasen und Halbtrockenrasen) in der Agrarlandschaft nach „Freinhausener Vorbild“, insbesondere:
  - Entwicklung ausreichend breiter, magerer Säume, v. a. an Ranken, Rainen, Wegböschungen sowie an süd-, west- und ostexponierten Wald-, Feldgehölz- und Heckenrändern
  - Anlage von extensiv genutzten Wiesenstreifen
  - Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze und Gebüsche vorrangig in Anbindung an die bestehende wertvollen Strukturen, jedoch nicht auf (potenziell) wertvollen trocken-warmen Magerstandorten.
- Extensivierung von geeigneten Teilen der Kulturlandschaft zur Förderung von Brutvogelarten wie Rebhuhn, Neuntöter, Dorngrasmücke, Heidelerche u. a. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören:
  - Erhaltung und Neuschaffung von Ackerrainen und Hecken (Ziel: mindestens 15 m Hecke/ha)
  - Schaffung nicht genutzter Bereiche (Altgrasflächen, Brachestreifen u. a.)
- Erhaltung und Optimierung von Laub- und Mischwäldern, insbesondere durch Entfernung und Vermeidung des Einbringens standortfremder Gehölzbestände, und langfristige Verjüngung nadelholzreicher Forste zu naturnahen Waldbeständen mit standortheimischer Bestockung, vordringlich in Hanglagen; Strukturanreicherung innerhalb der Wälder (z. B. **Anreicherung von Totholz, Belassung von Höhlenbäumen; Aufbau mehrstufiger Waldränder und Schaffung breiter Säume, vorrangig in Süd- und Südwestexposition.**)
- Vermeidung von Zerschneidungen der großen (> 500 ha) und noch wenig zerschnittenen Waldgebiete Feilenforst, Scheyerner Forst, Dürnbucher Forst, Ilmmünsterer Forst, und der Forste nordwestlich von Hohenwart sowie nördlich und östlich der Stadt Pfaffenhofen (vgl. Karte 2.4 und Abschn. 3.4.1).

Außerdem zeigt das ABSP konkrete Ziele und Maßnahmen im Bereich des Vorhabengebiets auf.

So verläuft das Ziel Z.1 im Bereich des Vorhabengebiets (vgl. Abb. 1). Z.1 sieht die „Verbesserung des Trockenverbundsystems durch Schaffung von Trittsteinbiotopen und linearen Verbundstrukturen in Form von Säumen und Rainen zwischen den Gröbener Sanden und den Trockenstandorten im Raum Freinhausen“ vor.

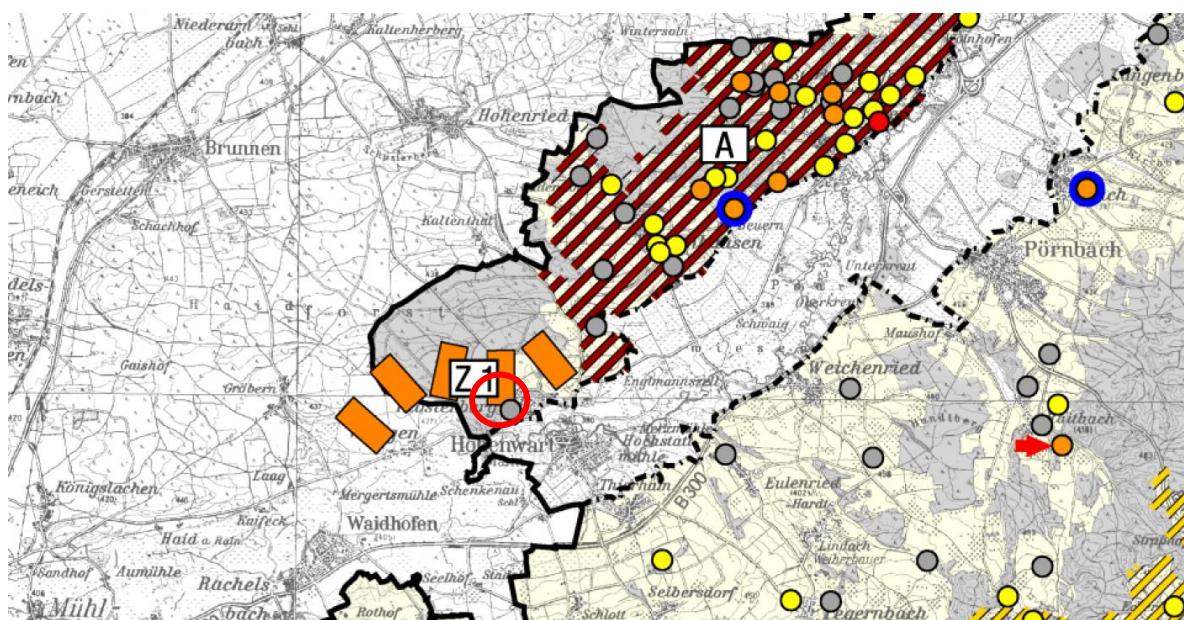
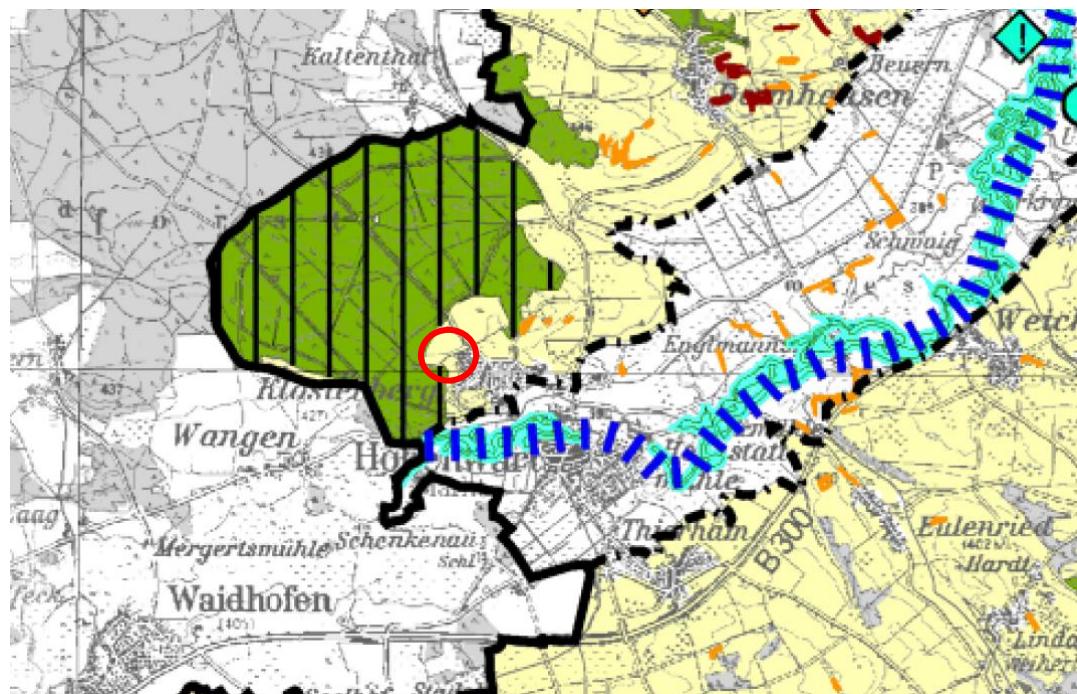


Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte Ziele und Maßnahmen 2.3 Trockenstandorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), (LfU 2007)

Darüber hinaus weist die Karte Ziele und Maßnahmen 2.4 Wälder und Gehölze im Bereich des Vorhabengebiets auf die „Erhaltung und Pflege aller kleinflächigen, lokal bedeutsamen Hecken, Feld- und Hohlweggehölzbestände sowie der Gewässerbegleitgehölze, Vergrößerung der Bestände durch Neuanlage möglichst in Anbindung an die bestehenden Gehölze zur Schaffung eines Verbunds mit den wertvolleren Gehölzkomplexen“ hin (vgl. Abb. 2).

Das Planungsgebiet befindet sich außerdem in unmittelbarer Nähe zu einem Waldgebiet, das in Abb. 2 grün gestreift dargestellt ist. Die grüne Fläche sieht die „langfristige Verjüngung nadelholzreicher Forste im Donau-Isar-Hügelland und in den Auen von Donau und Paar in standortgerechte, naturnahe Misch-, Lauf- und ggf. Feuchtwälder, sowie den Aufbau **mehrstufiger Waldränder und Schaffung breiter Säume, vorrangig in Süd- und Südwestexposition**“ vor. Die Streifen weisen darauf hin, dass es sich um eine Waldfläche handelt, in der die Zerschneidung großer (> 500 ha) und noch wenig zerschnittener Waldgebiete, vermieden werden soll.



Erhaltung und Pflege wertvoller Hecken, Feld- und Hohlweggehölzbestände und der großen Heckenkomplexe in der Agrarlandschaft, v. a. des Donau-Isar-Hügellands, durch abschnittsweise auf den Stock setzen und Förderung, insbesondere durch Entwicklung bzw. Anlage ausreichend breiter Säume und Pufferstreifen und Neu-anlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze und Gebüsche unter Verwen-dung autochthoner Gehölze und vorrangig unter Anbindung an die bestehenden wertvollen Strukturen



Erhaltung und Pflege aller kleinflächigen, lokal bedeutsamen Hecken, Feld- und Hohl-weggehölzbestände sowie der Gewässerbegleitgehölze, Vergrößerung der Bestände durch Neu-anlage möglichst in Anbindung an die bestehenden Gehölze zur Schaffung eines Verbunds mit den wertvollen Gehölzkomplexen (s. o.)



Langfristige Verjüngung nadelholzreicher Forste im Donau-Isar-Hügelland und in den Auen von Donau und Paar in standortgerechte, naturnahe Misch-, Laub- und ggf. Feuchtwälder; Aufbau mehrstufiger Waldränder und Schaffung breiter Säume, vorrangig in Süd- und Südwestexposition



Vermeidung von Zerschneidungen größer (> 500 ha) und noch wenig zerschnittener Waldgebiete

Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte Ziele und Maßnahmen 2.4 Wälder und Gehölze des Arten- und Biotopschutzpro-gramms (ABSP), (LfU 2007)

### Vereinbarkeit mit dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Die oben genannten Ziele und Maßnahmen werden in der Planung des Bauvorhabens sowie der Ent-wicklung der Ausgleichsfläche (A1) und der grünordnerischen Planungen aufgegriffen. So befindet sich die geplante Mehrzweckhalle und die Lagerhalle für Hackschnitzel im östlichen Teil des Geltungsbe-reichs, sodass der westliche Teil als Ausgleichsfläche angrenzend an den Waldrand naturnah entwickelt werden kann. Wie im ABSP vorgesehen entsteht hier an einem bestehenden Waldgebiet ein ca. 15 m breiter Waldrandsaum in Südostexposition. Durch die Anpflanzung von autochthonen Bäumen und Sträuchern sowie der Entwicklung eines Staudensaums und eines extensiv genutzten Wiesenstreifens, wird die Entwicklung eines mehrstufigen Waldrands als wertvoller Lebensraum gefördert.

Außerdem greift die Planung das oben genannte Ziel Z.1 auf, da im südlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs auf jeweils trockenem und sandigem Standort ein ca. 5 bis 7,5 m breiter extensiv genutzter Wiesenstreifen mit dem Ziel der Entwicklung von mageren, kräuterreichen Saumgesellschaften zusammen mit Gehölzen entwickelt werden soll (G1, G2).

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs ist in der G1 und G2 zur Eingrünung des Bauvorhabens nach Norden bzw. Süden jeweils die Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen vorgesehen.

Diese grünordnerischen Maßnahmen sind durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche, der Grünflächen G1 und G2 sowie der anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Wiesenansaat gesichert.

## 1.4 Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter

### 1.4.1 Arten und Biotope

Der Großteil des Planungsgebiets wird derzeit als Acker für Biogemüse durch das Regens Wagner Institut intensiv bewirtschaftet. Der westliche Bereich ist Grünland. In nördliche Richtung dehnt sich die freie Landschaft mit einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche und anschließend daran forstwirtschaftlich genutzten Waldfäche aus. Im Osten grenzt eine asphaltierte Straße mit Grünstreifen und vereinzelten Gehölzen an. Westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein forstwirtschaftlich genutztes Mischwaldgebiet, dessen Waldrandbereich sich aus ca. 20% Kiefer (*Pinus*), 20% Fichte (*Picea*), 30% Eiche (*Quercus*) und 30% Buche (*Fagus*) zusammensetzt. Der ca. 20-25 m hohe Waldrand ist notdürftig mit Arten wie Heckenkirsche (*Lonicera*), Brombeere (*Rubus*) und schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) unterwachsen. Südlich und östlich des Planungsgebiets schließt der Siedlungsbereich von Hohenwart Teil Klosterberg an. Die bestehende Bebauung ist nach Nordern durch Grünstreifen mit einzelnen Gehölzen, u.a. Hainbuchen, Kirschbäumen, Linden und Wildbirne eingegrünt. Auf den Flächen der geplanten Bebauung sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Vorhabensflächen sowie in dessen näherem Umfeld. Die nächstgelegenen Hecken und Feldgehölze (Schutz nach Art. 16 BayNatSchG) befinden sich 600 m westlich des Geltungsbereichs entfernt.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Arten und Biotope daher als gering bedeutsam bewertet.

### 1.4.1 Boden

Im Bereich des Planungsgebiets ist gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke vorhanden (gelbe Fläche, Bodentyp 46) (vgl. Abb. 3). Eine Bodenprobe hat gezeigt, dass wenig Oberboden vorhanden ist. Auf die oberste Schicht, bestehend aus sandig-schluffigem Material, folgt Braunerde.

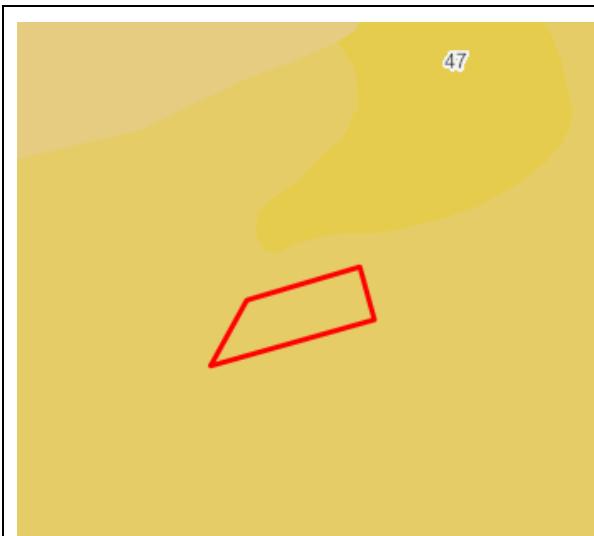


Abb. 3: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

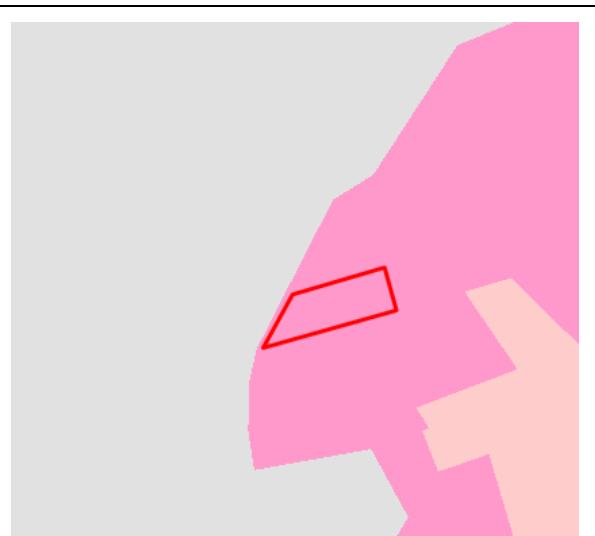


Abb. 4: Darstellung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden im Planungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)



Abb. 5: Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen im Planungsgebiet (LfU 2025)

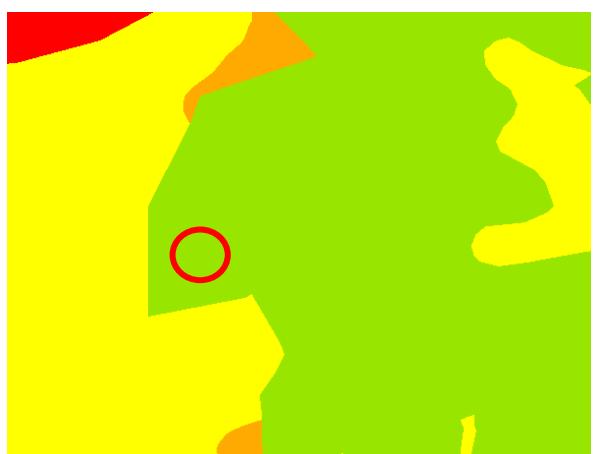


Abb. 6: Darstellung des Schwermetallrückhaltevermögens für Cadmium im Planungsgebiet (LfU 2025)

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden liegt mit Klasse 2 im **geringen** Wertebereich (Acker-/ Grünlandzahl 32) bei 5 Wertklassen von sehr gering bis sehr hoch (vgl. Abb. 4). Zudem weisen die Böden im Planungsgebiet im Durchschnitt ein **sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen** (bei 4 Wertklassen von gering bis sehr hoch) (vgl. Abb. 5) **sowie ein sehr hohes Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium auf** (bei 5 Wertklassen von sehr gering bis sehr hoch) (vgl. Abb. 6) (LfU 2025). Verdachte auf Altlasten bestehen nicht.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Boden als mittel bedeutsam eingestuft.

### 1.4.2 Wasser

Das Planungsgebiet ist nicht durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet und hat keinen direkten Kontakt zu Oberflächengewässern. Das Planungsgebiet wird gemäß LfU nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Da der Boden ein hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen aufweist, bestehen auf der Fläche gute Potenziale zur Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund der Lage auf einer kleinflächigen Kuppe, ist kaum mit wild abfließendem Wasser bei starken Regenereignissen zu rechnen. Wie Abb. 7 zeigt verlaufen laut LfU potenzielle Fließwege bei Starkregen nicht über das Planungsgebiet. Die Geländesenke mit potenziellem Aufstaubereich südlich des Planungsgebiets ist mit Gebäuden bzw. Erschließungen überbaut.

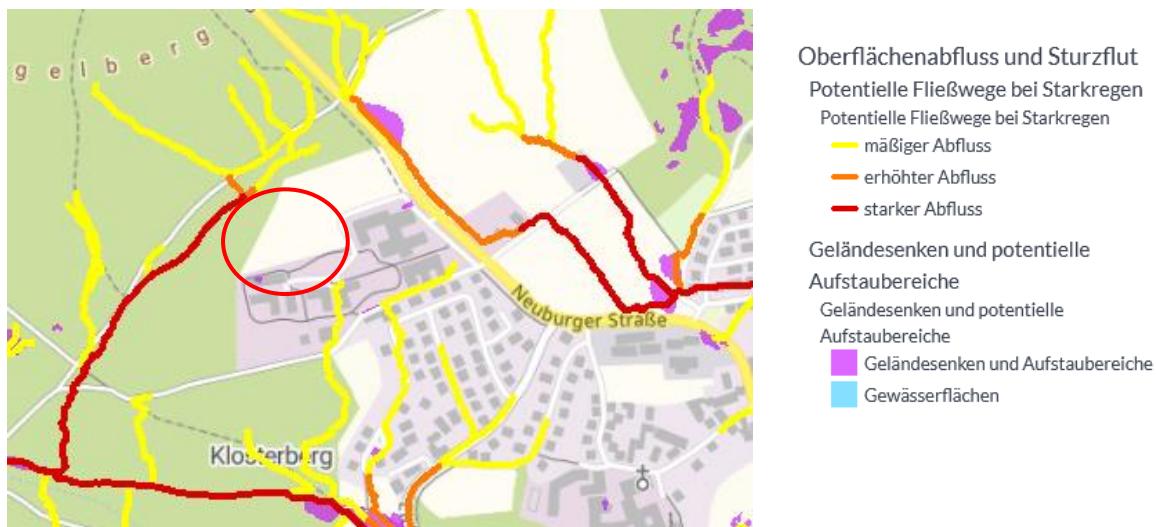


Abb. 7: Darstellung des Oberflächenabflusses mit potenziellen Fließwegen bei Starkregen sowie Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen im Planungsgebiet (LfU 2025)

Rund 670 m südlich des Geltungsbereiches verläuft die Paar (vgl. Abb. 8).

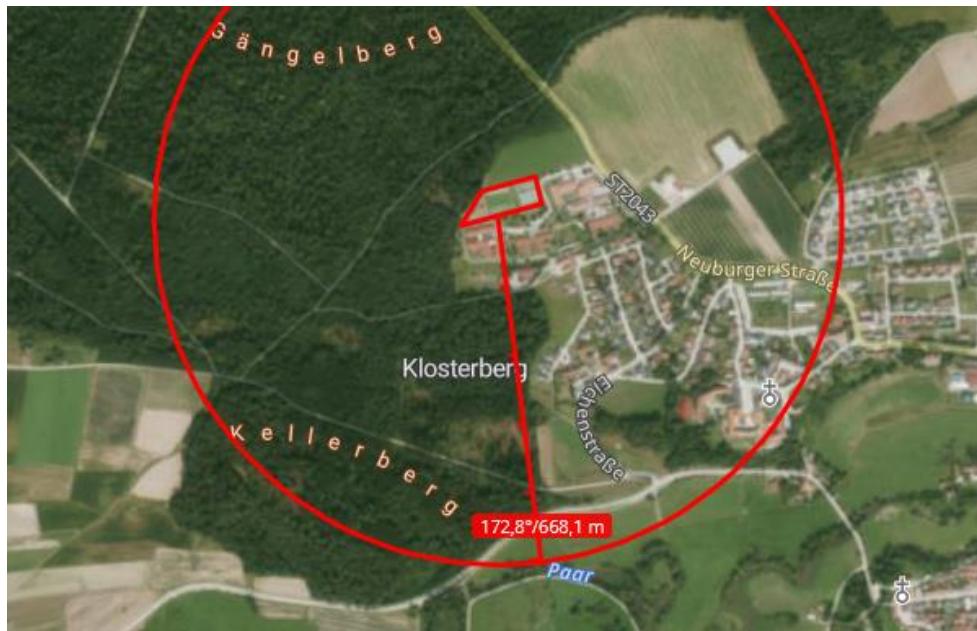


Abb. 8: Entfernung des Planungsgebiets (rote Umfahrung) von der Paar (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Im Planungsgebiet und dessen näherem Umfeld sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Das Planungsgebiet wird für das Schutzgut Wasser daher als gering bedeutsam bewertet.

#### 1.4.3 Klima, Luft

Auf der Fläche entsteht während der Vegetationsphase in geringem Maße Kaltluft. Die Bedeutung ist für die Kaltluftproduktion im Vergleich zu den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, aufgrund der kleineren Flächengröße, eher gering.

Das Planungsgebiet ist mit seiner Größe von unter 1 ha (ca. 0,75 ha) für das Schutzgut Klima und Luft von geringer Bedeutung.

#### 1.4.4 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer kleinen Kuppe ca. 670 nördlich der Paar und im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 - Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (vgl. Abb. 9). Die Bebauung des Orts Hohenwart ist v.a. in den randlichen Bereichen des Ortes in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet einbezogen. Das Planungsgebiet selber grenzt östlich direkt an ein forstwirtschaftliches Waldgebiet an, das ein landschaftsbildprägendes Element darstellt (Beschreibung siehe oben unter „1.4.1 Arten und Biotope“). Nördlich befindet sich eine Grünlandfläche und südlich sowie östlich grenzen bebaute Flächen an. Die bebauten Flächen sind nach außen jeweils durch ver einzelte Gehölze eingegrenzt.

Insgesamt ist die Einsicht auf das Planungsgebiet gering, insbesondere von den direkt angrenzenden Flächen aus. Denn das Gelände südlich liegt deutlich tiefer und der westliche und südliche Teil ist geprägt von Bebauung mit Eingrünung. Aufgrund der Höhenlage der Fläche besteht aber eine Einsehbarkeit von Osten und vom sich auf einer Anhöhe befindendem Kloster aus. In den Bereichen der Einsehbarkeit besteht jeweils ein freier Blick auf den unverbauten Waldrand.

Insgesamt ist die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbildes als mittel zu bewerten.



*Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (10), Karte 3 Landschaft und Erholung – Landschaftliches Vorbehaltungsgebiet (grüne Kreuze) angezeigt im BayernAtlas (Planungsverband Region Ingolstadt 2007, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)*

#### 1.4.5 Mensch

Das Planungsgebiet liegt im nord-westlichsten Bereich des Ortsteils Klosterberg, das an das direkt südlich gelegene Sondergebiet Klosterberg von Hohenwart angrenzt. Westlich der Fläche verläuft am Waldrand ein nicht asphaltierter, nicht stark frequentierter landwirtschaftlicher Weg, der auch von Fußgängern zu Erholung genutzt wird. Aktuell wird die Fläche für den Anbau von Biogemüse durch die Gärtnerei der Regens Wagner Stiftung genutzt. Auf den überplanten landwirtschaftlichen Flächen selbst ist keine Freizeit- oder Erholungsnutzung möglich. Die Kuppen- und Waldrandlage bietet dem Menschen vor Ort eine Erholungsfunktion.

Insgesamt betrachtet ist das Planungsgebiet für das Schutzgut Mensch als gering-mittel zu bewerten.

#### 1.4.6 Fläche

Das Planungsgebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 0,75 ha, davon ca. 0,57 ha Acker und 0,18 ha Grünland, mit geringer Ertragsfähigkeit. Die Grünlandfläche wird derzeit teils zur Holzlagerung genutzt. Auf dem westlichen Teil der Fläche kommt es durch die Nähe zum Waldrand zu Verschattungen, die eine ackerbauliche Nutzung dieses Bereichs unattraktiv machen. Außerdem ist die ackerbauliche Nutzung zum Waldrand hin beschränkt, damit die forstwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die Fläche befindet sich auf einer Anhöhe im Ortsteil Klosterberg und weist ein leichtes Gefälle mit einer, über die Fläche gesehenen, Höhendifferenz von ca. 0,5 m Richtung Süden sowie Westen auf. Südlich grenzt direkt eine Böschung von > 1 m hinunter zur Bebauung an.

Die Erschließung des Planungsgebiets ist über die Neuburger Straße möglich, wodurch es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommt.

Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche mit seiner begrenzten Größe von geringer-mittlerer Bedeutung.

#### 1.4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Ensembles.

### 1.5 Bewertung der Umweltauswirkungen mit Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten

#### 1.5.1 Arten und Biotope

Umweltauswirkung: Durch die Bebauung landwirtschaftlicher Flächen gehen mögliche Nahrungshabitate und Bewegungsräume der Feldfauna verloren.

Aufgrund der Lage der Flächen direkt angrenzend an den Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf den Flächen ausgeschlossen werden, da diese eine Nähe zu Straßen und zu Vertikalstrukturen wie höheren Gehölzen und Bebauung (Kulissenwirkung) meiden (LfU 2016). Anzeichen für eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht gegeben.

Minimierung:

Der westliche Bereich des Planungsgebietes, der direkt an den Wald angrenzt, wird in einem 15 m breiten Streifen von einer Bebauung freigehalten und als Ausgleichsfläche entwickelt. Somit sichert die Ausgleichsfläche einen ausreichenden Abstand zwischen dem Waldgebiet und geplanten baulichen Anlagen und schafft eine hochwertige Übergangszone mit wertvollen Lebensraumpotentialen für Tier- und Pflanzenarten.

Während es durch die Bebauung zur Versiegelung von Ackerlandfläche kommt, werden mit der Entwicklung der Grünflächen im Norden und Süden des Bauvorhabens neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen (G1 und G2).

In den Grünflächen werden jeweils Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaaten standortgerechter, heimischer Arten festgesetzt.

Die Planung führt somit zu einem sehr geringen Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope.

#### 1.5.2 Boden

Umweltauswirkung: Durch die Bebauung auf einer Fläche von ca. 0,37 ha wird landwirtschaftlich genutzter Boden überbaut und in den Untergrund eingegriffen, sodass in weiten Bereichen natürliche Bodenfunktionen, wie Bodenleben, Wasserspeicherkapazität und Infiltration, verloren gehen.

Minimierung:

Durch die geplante Bebauung mit begrenzter GR werden unversiegelte Bodenbereiche erhalten bleiben.

Außerdem sind Veränderungen des natürlichen Geländes auf die Einfügung der Gebäude und zur straßenmäßigen Erschließung zulässig, wodurch der Eingriff in den Boden eingeschränkt wird.

Vermeidung: In den Bereichen der Ausgleichsfläche sowie der festgesetzten Grünflächen wird der Boden durch dauerhafte Begrünung vor Erosion geschützt und die natürlichen Bodenfunktionen, wie Humusbildung, Bodenstruktur und Filterfunktion, verbessert.

Die Planung führt somit zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Boden.

### 1.5.3 Wasser

#### Grundwasser

##### Umweltauswirkung:

Aufgrund der Versiegelung von versickerungsfähigem Boden wird auf der Fläche die Grundwasserneubildung, die Wasserretention bei Starkregenereignissen sowie die Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung beeinträchtigt.

Außerdem fällt Niederschlagswasser an, das auf der Fläche zu versickern ist. Das zu versickernde Niederschlagswasser von befestigen Flächen kann Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge enthalten.

##### Minimierung:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Es ist eine seitliche Flächen-/Muldenversickerung entlang von befestigen Flächen zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, kann in die Ausgleichsfläche versickert werden, da es sich um unverschmutztes Niederschlagswasser handelt.

##### Vermeidung:

Die Versickerung von befestigen Flächen ist nur in den allgemeinen Grünflächen sowie G1 und G2, aber nicht in die Ausgleichsfläche zulässig, um den Eintrag von Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge in die Ausgleichsfläche zu verhindern.

#### Oberflächenabfluss

##### Umweltauswirkung:

Durch die versiegelten Flächen kommt es zu einem starken Oberflächenabfluss.

##### Minimierung:

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung wird wild abfließendes Wasser reduziert.

Die Fläche ist nach Westen im Bereich der Ausgleichsfläche leicht abfallend, wodurch sich wild abfließendes Wasser hier sammeln würde.

Die Planung führt somit zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Wasser.

#### 1.5.4 Klima, Luft

Umweltauswirkung: Durch die Bebauung des Ackerlandes wird die Entwicklung von Kaltluft in der Vegetationsphase beeinträchtigt.

Minimierung: Während durch die Versiegelung die Entwicklung von Kaltluft reduziert wird, dienen die unter „1.5.3 Wasser“ beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung sowie die Entwicklung der Grünflächen (G1, G2, A1) der Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung.

Die Planung führt insgesamt zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

#### 1.5.5 Landschaftsbild

Umweltauswirkung:

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Mehrzwecklagerhalle sowie um eine kleine Lagerhalle für Hackschnitzel, die sich auf dem höchsten Punkt einer kleinen Kuppe am Ortsrand befinden und durch diese exponierte Lage einen Einfluss auf das Landschaftsbild ausüben werden. Zwar ist die Einsehbarkeit auf die Fläche an den direkt angrenzenden Flächen gering, da sie nach Osten durch bereits bestehende Bebauung zur freien Landschaft abgeschirmt ist und die südliche Bebauung deutlich tiefer unterhalb eines kleinen Abhangs liegt. Jedoch wird durch die Bebauung der freie Blick über das Ackerfeld auf den unverbauten Waldrand als ein landschaftsbildprägendes Element beeinträchtigt.

Minimierung:

Um den Einfluss auf das bestehende Landschaftsbild zu minimieren, werden entsprechende bauliche Maßnahmen zur Größe und Gestaltung der Halle festgesetzt. Zum einen werden im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung, wie Lager- und Unterstellräume“ maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Zum anderen sind maximale Bauhöhen (Firsthöhen/Wandhöhen) und die Gestaltung der Außenwände sowie Dachformen und Giebelständigkeit festgesetzt.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zum Waldrand ist das Baufenster in den östlichen Bereich des Planungsgebiets verschoben, wodurch sich das Gebäude im östlichen Bereich an die bestehende Bebauung im Osten zwischen der Staatsstraße 2043 und dem Planungsgebiet anschließt. Dadurch verändert sich die Ansicht ausgehend von der Staatsstraße 2043 durch die zusätzliche Bebauung, nicht maßgeblich. Außerdem wird dadurch der Waldrand von Bebauung freigehalten. In diesem Bereich wird die Ausgleichsfläche mit einem Waldmantel entwickelt, durch den der bestehende Waldrand erweitert und das Landschaftsbild ergänzt wird.

Um den Eingriff ins Landschaftsbild weiter zu minimieren, wird eine Eingrünung der neuen Bebauung nach Norden und Süden, durch die G1 und G2 im nördlichen und südlichen Bereich sichergestellt. Im Norden wird hiermit die Gehölzpflanzungen in der östlich angrenzenden Grünfläche in westliche Richtung weitergeführt.

Die Planung führt somit zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

#### 1.5.6 Mensch

Umweltauswirkung:

Die geplante Bebauung stellt eine Veränderung am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Klosterberg dar. Der nördliche Teil von Klosterberg und das angrenzende Waldgebiet, stellen einen Erholungsraum zur Freizeitnutzung für den Markt Hohenwart dar. Beispielsweise verläuft ein wenig frequentierter Feldweg an der westlichen Grenze des Planungsgebiets. Durch die Bebauung kann es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der Erholungsnutzung kommen.

Die Grünanlagen der Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen südlich des Planungsgebiets dienen den in der Einrichtung lebenden Menschen zur Naherholung und Freizeitnutzung. Durch die Bebauung auf der direkt nördlich angrenzenden Fläche, wird die Erholungsnutzung im Bereich der Grünanlage beeinträchtigt werden.

#### Minimierung:

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets wird eine 15 m breite Fläche als Ausgleichsfläche entwickelt, die die geplante Bebauung nach Westen zum Waldweg hin abschirmt.

Die Bebauung wird durch die G2 im südlichen Bereich des Geltungsbereichs in Richtung der Grünanlage der Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen eingegrünt. In die freie Landschaft in nördliche Richtung, wird eine Eingrünung der Bebauung im Bereich der G1 sichergestellt.

Die bestehende Wegestruktur mit ihrer Erholungsfunktion für Spaziergänge, Radfahren und Ähnliches bleibt auch nach Erschließung der Wohnbauflächen erhalten.

Aufgrund der begrenzten Anzahl an Nutzern der Fläche ist mit keiner wesentlichen Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung vor Ort und im Ort zu rechnen.

Das Planungsvorhaben wird in Kooperation vom Flächeneigentümer, der einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, und dem Leiter des Wohnheims für Menschen mit Einschränkungen (Regens Wagner Institut), das direkt südlich an das Planungsgebiet anschließt, entwickelt. Von dem Bauvorhaben profitieren v.a. die Bewohner des Wohnheims für Menschen mit Einschränkungen, die mit den Werkstätten aktuell aufgrund knapper Lagerkapazitäten in ein weiter entferntes Industriegebiet ausweichen müssen. Außerdem profitiert der Flächeneigentümer von zusätzlichen Lagerkapazitäten, da er nach Umstellung der WärmeverSORGUNG seiner Bestandsgebäude auf eine Holzhackschnitzel-Heizung, zusätzlichen Lagerplatz für Hackschnitzel sowie land- und forstwirtschaftliche Geräte benötigt.

Die Planung führt somit zu einem geringen bis positiven Eingriff in das Schutzwert Mensch bzw. auch zu verschiedenen positiven Auswirkungen.

#### 1.5.7 Fläche

Umweltauswirkungen: Bei Realisierung der Planung wird 0,57 ha landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und 0,18 ha Grünlandfläche mit einer geringen Ertragsfähigkeit (Acker-/ Grünlandzahl 32) in Anspruch genommen.

#### Minimierung:

Es ist ein 15 m breiter Streifen zwischen Waldrand und Bebauung freizuhalten, in dem keine Versiegelung vorgenommen werden kann. In dem daran angrenzenden 10 m breiten Streifen ist Bebauung nur mit besonderen baulichen Vorkehrungen möglich.

Mit den Grünflächen und der Ausgleichsfläche (G1, G2 und A1) werden Bereiche festgesetzt, die nicht versiegelt werden.

Vermeidung: Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen, wodurch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nötig ist.

Die Planung führt somit zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Fläche.

### 1.5.1 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt.

## 1.6 Minimierung und verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

### 1.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen werden im BP zur **Vermeidung (V)** und **Minimierung (M)** des Eingriffs festgesetzt:

| Schutzgüter        | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten- und Biotope | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldrands durch Abstand/Pufferbereiche zum Waldgebiet von 15 m</li> <li>• (M): Entwicklung von G1 + G2 als extensive Wiesen mit Gehölzen</li> <li>• (M): Autochthone Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaaten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Boden              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Begrenzung der versiegelten Flächen durch eine festgesetzte GR</li> <li>• (M): Einschränkung der Geländeveränderung auf die Einfügung der Gebäude und zur straßenmäßigen Erschließung</li> <li>• (V): Dauerhafte Begrünung auf G1, G2 und A1 tragen zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen bei</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wasser             | <p><b>Grundwasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze</li> <li>• (M): Versickerungsanlagen entlang von befestigen Flächen</li> <li>• (M): Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Bereich der Ausgleichsfläche</li> <li>• (V): Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht in der Ausgleichsfläche zulässig</li> </ul> <p><b>Oberflächenabfluss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Reduktion von Oberflächenabfluss durch die oben beschriebenen Versickerungsmaßnahmen</li> <li>• (M): Wild abfließendes Wasser würde sich im leicht abfallenden westlichen Teil des Geltungsbereichs in der Ausgleichfläche sammeln</li> </ul> |
| Klima und Luft     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung aufgrund der Maßnahmen zur Versickerung und sowie der Anlage der Grünflächen (G1, G2, A1)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Landschaftsbild    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Bauliche Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Dachformen und zur Giebelständigkeit</li> <li>• (M): Verbot zur Aufständerung von Dach-Photovoltaikanlagen</li> <li>• (M): Bebauung im Osten des Geltungsbereichs angrenzend an die bestehende Bebauung</li> <li>• (M): Entwicklung eines Waldmantels auf der Ausgleichsfläche im Westen des Planungsgebiets</li> <li>• (M): Eingrünung durch festgesetzte Grünflächen und Ausgleichsfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): G1, G2 und A1 zur Eingrünung der Bebauung nach Norden, Süden und Westen</li> <li>• (M): Erhalt der bestehenden Wegestruktur</li> <li>• (M): Keine wesentliche Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung vor Ort</li> </ul>                                                                                        |
| <b>Fläche</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (M): Reduktion der Flächenversiegelung durch 15 m breiten von Bebauung freizuhaltenden Streifen am Waldrand</li> <li>• (M): G1, G2 und A1 als Bereiche, in denen Versiegelung ausgeschlossen ist</li> <li>• (V): Anschluss an vorhandene Infrastruktur zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme</li> </ul> |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 1.6.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

| <b>Schutzgüter</b>           | <b>Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens</b> |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Arten- und Biotope</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust möglicher Nahrungsquellen für Feld- und Wiesenfauna</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                | Sehr gering                                         |
| <b>Boden</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Eingriff in den Untergrund mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Wasserspeicherkapazität, Infiltration)</li> </ul>                                                                                        | Mittel                                              |
| <b>Wasser</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von versickerungsfähigem Boden und dadurch Beeinträchtigung der Wasserretention bei Starkregenereignissen, der Luftverbesserung und der Kühlung durch Verdunstung</li> <li>• Niederschlagswasser von befestigen Flächen mit Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge</li> </ul> | Mittel                                              |
| <b>Klima und Luft</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion in der Vegetationsphase</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | Gering                                              |
| <b>Landschaftsbild</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung auf einer Kuppe mit exponierter Lage am Ortsrand</li> <li>• Beeinträchtigung des freien Blicks über das Ackerfeld auf den unverbauten Waldrand</li> </ul>                                                                                                                    | Mittel                                              |
| <b>Mensch</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauliche Veränderung am Ortsrand</li> <li>• Beeinträchtigung der Erholungsnutzung</li> </ul>                                                                                                                                                                                          | Gering bis positiv                                  |
| <b>Fläche</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerfläche 0,57 ha, Grünland 0,18 ha) mit geringer Ertragsfähigkeit</li> </ul>                                                                                                                                                  | Mittel                                              |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            | Keine                                               |

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die in Kapitel 1.8.3 genannten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### 1.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zusammenfassend sind die Umweltauswirkung auf die oben beschriebenen Schutzgüter bei Durchführung der Planung gut abschätzbar. So wird die Erheblichkeit der Auswirkung des Vorhabens bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Luft und Klima als gering, sowie des Mensch als gering bis positiv bedeutsam eingeschätzt. Im Zuge des Bauvorhabens wird das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche beeinträchtigt, da eine Flächenversiegelung stattfindet. Außerdem wird das Landschaftsbild im Bereich des Waldrandes nachhaltig verändert. Durch die dargestellten Minimierung- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der geplanten Ausgleichsfläche wird der Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs minimiert und ausgeglichen.

## 1.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die betroffenen Flächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der von freien Flächen geprägte nördliche und westliche Ortsrand würde in diesem Bereich des Ortsteils Klosterberg erhalten bleiben.

Aufgrund des Bedarfs an Lagerkapazitäten für die Werkstätten der Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen und einer Lagerhalle für die land- und forstwirtschaftlichen Geräte sowie für Hackschnitzel des Flächeneigentümers, müsste dieser Bedarf an anderer Stelle im Markt Hohenwart gedeckt werden. Dafür würde nur die Fläche nördlich der Bebauung und direkt an der Staatsstraße 2043 in Frage kommen, wodurch außerhalb des bestehenden Ortsrands gebaut und der Blick auf das Waldgebiet weiter eingeschränkt werden würde. Außerdem würden in diesem Zuge möglicherweise weitere Fahrwege entstehen, die eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umwelt darstellen würden. Die Schutzgüter wären somit voraussichtlich mindestens in gleicher oder stärkerer Weise betroffen. Zudem würde ein Fehlen dieser Bebauung sich vermutlich mittelfristig negativ auf ein harmonisches Ortsrandbild auswirken.

## 1.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen. Die Eingriffsbewertung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) durchgeführt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

### 1.8.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### **Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung**

Der Geltungsbereich der Größe 7.472 umfasst eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche ( $5.660 \text{ m}^2$ ) und eine Grünlandfläche ( $1.812 \text{ m}^2$ ). Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die

Fläche, auf der die Ausgleichsfläche entstehen wird, abgezogen. Somit verbleiben von der Geltungsbereichsfläche 6.360 m<sup>2</sup>, die in die Bilanzierung einfließen. Diese restliche Fläche teilt sich auf in 5.660 m<sup>2</sup> BNT A11 Intensivacker und 700 m<sup>2</sup> BNT G11 Intensivgrünland.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden eine Grünlandfläche an, im Osten eine asphaltierte Straße mit Grünstreifen und einzelnen Gehölzen. Südlich befindet sich eine Grünfläche mit einzelnen Gehölzen und daran anschließend Wohnbebauung. Westlich grenzt ein Waldgebiet mit nicht asphaltiertem Feldweg am Waldrand an. Auf den Flächen sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Anzeichen für das Vorkommen besonderer Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht gefunden.

### **Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere**

Für eine praxisgerechte Ermittlung der Eingriffsschwere bietet sich gemäß Leitfaden bei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (wie im vorliegenden Fall) als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an. Sofern keine GRZ vorgegeben ist, kann die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke errechnet werden. Im Fall der vorliegenden Planung ergibt sich die GRZ aus dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche (GR = 2.500 m<sup>2</sup>) und der Größe der Baugrundstücke abzüglich der Ausgleichsfläche (6.360 m<sup>2</sup>).

Über den Beeinträchtigungsfaktor sind gemäß Leitfaden „*auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.*“

Als den Ausgleichsbedarf reduzierender Planungsfaktor werden die festgesetzten Baumpflanzungen und Gestaltungsvorgaben für die Grünflächen (u.a. extensive Pflege der privaten Grünflächen) sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze angerechnet.

### **Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes stellt sich gemäß Leitfaden daher wie folgt dar:

#### **Tabelle zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotoptwertliste.

| <b>Bestandserfassung Schutzwert Arten und Lebensräume</b> |                               |                       |                            |                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Bezeichnung</b>                                        | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Bewertung (WP)</b> | <b>GRZ/Eingriffsfaktor</b> | <b>Ausgleichsbedarf (WP)</b> |
| A11 Intensivacker                                         | 5.660                         | 3                     | 0,39                       | 6.622                        |
| G11 Intensivgrünland                                      | 700                           | 3                     | 0,39                       | 819                          |
| <b>Summe</b>                                              | <b>5.660</b>                  |                       |                            | <b>7.441</b>                 |
| <b>Planungsfaktor</b>                                     | <b>Begründung</b>             |                       |                            | <b>Sicherung</b>             |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Naturahe Gestaltung der privaten Grünflächen und Festsetzung qualifizierter Baumpflanzungen | Naturahe Grünflächen mit extensiven Wiesen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen sowie das Landschaftsbild verbessern. | Festsetzung im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze                                  | Durch die festgesetzte Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.                                                                              | Festsetzung im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                    |
| <b>Summe (max. 20%) der Reduzierung des Ausgleichsbedarfes</b>                              | 5%                                                                                                                                                                                               | 372,06                                                            |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>                                                          | <b>7.069</b>                                                                                                                                                                                     |                                                                   |

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 7.069 Wertpunkten (WP).

### 1.8.2 Darstellung des Ausgleichsumfangs

Zum Ausgleich des durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich gemäß Leitfaden (StMB 2021) wie folgt dar:

#### Tabelle zur Bewertung des geplanten Ausgleichs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |                  |                |                                    |                                                                                                   |                 |                          |            |                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Maßnahme Nr.                                                      | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                  |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                                                                                                   |                 | Ausgleichsmaßnahme       |            |                     |                       |
|                                                                   | Code                               | Bezeichnung      | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                                                                                       | Bewertung (WP)* | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1                                                                 | G11                                | Intensivgrünland | 3              | W12                                | Waldmäntel - frischer bis mäßig trockener Standorte (z.B. mit Schlehe, Pfaffenhütchen oder Hasel) | 10              | 1.112                    | 7          | 0                   | 7.784                 |

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b> | <b>7.784</b> |
| <b>Bilanzierung</b>                          |              |
| <b>Summe Ausgleichsumfang</b>                | <b>7.784</b> |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf</b>                | <b>7.069</b> |
| Differenz                                    | 715          |

\* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)

Der Eingriff ist nach Durchführung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsfläche damit vollständig ausgeglichen.

Es verbleibt eine positive Differenz von 715 Wertpunkten (WP). Eine Anrechnung auf ein Ökokonto ist nicht vorgesehen.

#### 1.8.3 Geplante Aufwertungsmaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP)

Auf der geplanten Ausgleichsfläche ( $1.112 \text{ m}^2$ ) soll ein mehrstufiger Waldmantel zur Einbindung und Eingrünung des Planungsgebietes in die umgebende Landschaft und zur Förderung der Biodiversität entwickelt werden. Dafür sind Baum- und Strauchpflanzungen, sowie eine Stauden- und Wiesenansaat auf einer Breite von 15 m zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

#### 1.8.4 Pflegemaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP)

Auf der Ausgleichsfläche kann ein Drittel der Sträucher frühestens alle 7 Jahre auf Stock gesetzt werden. Die Bäume 1. Ordnung dürfen nicht auf Stock gesetzt und geschnitten werden.

Vor den Strauchpflanzungen ist ein Streifen von 3 m ab dem 1. Juli (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe > 10 cm) alle 1 bis 2 Jahre mit Entfernung des Mähguts zu mähen oder /auch durch standortangepasste Beweidung zu pflegen.

Die sonstigen Wiesenflächen sind durch 1- bis 2-schürige Mahd ab dem 1. Juli (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe > 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder/ auch standortangepasste Beweidung zu pflegen.

Die belassenen, ungemähten Stellen bieten zahlreichen Insekten, Vögeln und weiteren Wildtieren einen wertvollen Rückzugsort.

Auf der gesamten, geplanten Ausgleichsfläche sind das Ablagern von Materialien, das Mulchen sowie die Verwendung von Düngemitteln und chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens 10 Monate nach Baubeginn zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen. Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen.

### 1.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Fokus der Planungen lag von Anfang an auf der aktuell überplanten Fläche. Das Planungsgebiet wird aus dem FNP entwickelt, der in dem Bereich bereits eine Sonderfläche für soziale Zwecke vorsieht. Die Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen des Regens Wagner Instituts, für die auf der Fläche Lagerkapazitäten entstehen sollen, befindet sich südlich angrenzend an das Planungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft. Hinzu kommen die Eigentumsverhältnisse und die dadurch mögliche Kooperation zwischen dem Regens Wagner Institut und dem Eigentümer beim Bau der Mehrzweckhalle mit Lagerkapazitäten für das Regens Wagner Institut und Flächen für land- und forstwirtschaftliche Geräte sowie Hackschnitzel des Flächeneigentümers. Da sich insgesamt vor dem Hintergrund der dargestellten Punkte keine vergleichbar günstige Lage für das Planungsgebiet ergibt, sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorgesehen.

### 1.10 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Zusätzlich wurde eine Ortsaufnahme des Gebiets durchgeführt. Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Bedeutung des Schutzwertes für den Naturhaushalt, den Menschen und das Landschaftsbild.

### 1.11 Monitoring

Da die Umweltauswirkungen durch das Vorhaben von vergleichsweise geringer Erheblichkeit sind, sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Sollten sich bezüglich der Eingrünungsmaßnahmen Defizite zum Beispiel durch den Verlust von Bäumen ergeben und sich nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind mögliche Mängel zu beheben.

## 1.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Ortsrand des Ortsteils Klosterberg in Hohenwart soll aufgrund mangelnder Lagerkapazitäten in Kooperation zwischen der Regens Wagner Stiftung und dem Flächeneigentümer eine Mehrzweckhalle mit Lagerflächen für die Werkstätten des Regens Wagner Instituts sowie landwirtschaftliche Geräte und Holzhackschnitzel des Flächeneigentümers entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.1 „Sondergebiet Klosterberg-Erweiterung“ sollen die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Fokus der Planungen lag von Anfang an auf der aktuell überplanten Fläche, da der FNP in dem Bereich bereits eine Sonderfläche für soziale Zwecke vorsieht und eine Teilnutzung zur südlich angrenzenden Einrichtung des Regens Wagner Instituts für Menschen mit Einschränkungen besteht. Somit entstehen die notwendigen zusätzlichen Lagerkapazitäten der Werkstätten des Regens Wagner Instituts in unmittelbarer Nachbarschaft. Darüber hinaus ermöglichen die bestehenden Eigentumsverhältnisse die Kooperation zwischen dem Flächeneigentümer und dem Regens Wagner Institut beim Bau der Mehrzweckhalle mit Lagerkapazitäten für das Regens Wagner Institut sowie für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Hackschnitzel des Flächeneigentümers.

Das Planungsgebiet mit seiner Größe von insgesamt ca. 0,75 ha wird derzeit als Acker sowie als Grünland intensiv landwirtschaftlich sowie als Lagerfläche genutzt. Auf den Flächen der geplanten Bebauung sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzwerte Arten und Lebensräume, Klima, Luft und Mensch werden daher auch aufgrund des geringen Flächenumgriffs insgesamt als gering eingeschätzt. Durch die Planung wird eine Fläche auf einer kleinen Kuppe am Ortsrand vor einem Waldgebiet bebaut. In Bezug auf die Schutzwerte Landschaftsbild, Boden, Wasser und Fläche ergeben sich dadurch Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit, da Fläche versiegelt und das Landschaftsbild im Bereich des Waldrandes nachhaltig verändert wird.

Der Bebauungsplan umfasst Festsetzungen zur harmonischen Eingliederung der Bebauung in den Ortsrand sowie zur Eingrünung und baulichen Gestaltung der Gebäude. Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Entwicklung einer Ausgleichsfläche im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen.

## 2. Literatur

**Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2025):** Online-Geoinformationssystem BayernAtlas Plus: Darstellung aller für Bauleitplanung und Naturschutz relevanten Informationslayer. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> (letzter Zugriff: 10.06.2025).

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2016):** Ermittlung der Toleranz von Wiesenbrütern gegenüber Gehölzdichten, Schilfbeständen und Wegen in ausgewählten Wiesenbrütergebieten des Voralpenlandes. Stand: Dezember 2016.

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2012):** Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns. Online verfügbar unter: [https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle\\_natuerliche\\_vegetation/doc/pnv\\_500\\_bayern.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf) (letzter Zugriff: 19.05.2025).

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2025):** UmweltAtlas. Online verfügbar unter: <https://www.umwelt-atlas.bayern.de/startseite/> (letzter Zugriff: 19.05.2025).

**Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2007):** Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP). Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm.

**Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (StMUV) (2013):** Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt. Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Online verfügbar unter: <https://www.verkuendungbayern.de/files/gvbl/2013/15/gvbl-2013-15.pdf> (letzter Zugriff: 10.06.2025).

**Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021):** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021.

**Bayerische Vermessungsverwaltung (2025):** Geobasisdaten mit Kartenmaterial.

**Pfaffenhofen / Wipfler Planer Architekten Stadtplaner (2022):** Flächennutzungsplan Fortschreibung des Markt Hohenwart. Fassung vom 12.05.2022.

**Planungsverband Region Ingolstadt (2007):** Regionalplan der Region Ingolstadt (10), Karte 3 Landschaft und Erholung. Online verfügbar unter: [https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10\\_Karten\\_PDF/Karte\\_3\\_Ziel.pdf](https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Karten_PDF/Karte_3_Ziel.pdf) (letzter Zugriff: 20.05.2025).

**Planungsverband Region Ingolstadt (2007):** Anhang 1. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete. [https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10\\_Text\\_PDF/RP10\\_7\\_Freiraumstruktur\\_Anhang\\_06022023.pdf](https://www.region-ingolstadt.bayern.de/files/RP10_Text_PDF/RP10_7_Freiraumstruktur_Anhang_06022023.pdf) (letzter Zugriff: 10.06.2025).