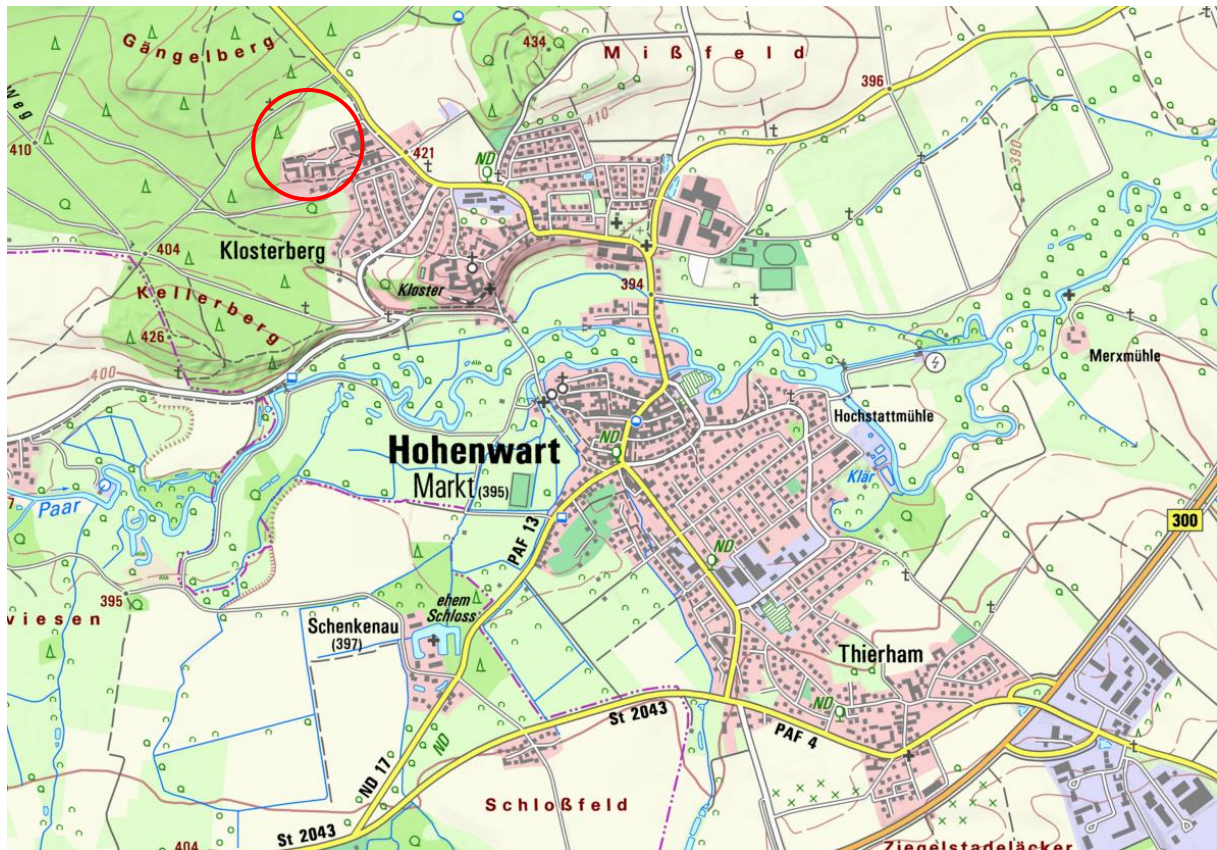


# MARKT HOHENWART



## Bebauungsplan Nr. 11.1

### "Sondergebiet Klosterberg - Erweiterung"



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

## Umweltbericht

Fassung vom 09.02.2026

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 Anlass .....                                                                                                                                                                    | 4        |
| 1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts .....                                                                                                                  | 4        |
| 1.3 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes .....                                                                 | 5        |
| 1.3.1 Allgemeine fachgesetzliche Grundlagen .....                                                                                                                                   | 5        |
| 1.3.2 Auf das Planungsgebiet bezogene Grundlagen .....                                                                                                                              | 6        |
| 1.4 Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter .....                                                                                                                             | 11       |
| 1.4.1 Arten und Biotope .....                                                                                                                                                       | 11       |
| 1.4.1 Boden .....                                                                                                                                                                   | 12       |
| 1.4.2 Wasser .....                                                                                                                                                                  | 13       |
| 1.4.3 Klima, Luft .....                                                                                                                                                             | 14       |
| 1.4.4 Landschaftsbild .....                                                                                                                                                         | 14       |
| 1.4.5 Mensch .....                                                                                                                                                                  | 15       |
| 1.4.6 Fläche .....                                                                                                                                                                  | 16       |
| 1.4.7 Kultur- und Sachgüter .....                                                                                                                                                   | 16       |
| 1.4.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....                                                                                                        | 16       |
| 1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                                                                                            | 16       |
| 1.5.1 Kurzdarstellung der zu erwartenden Bau-, Anlagen- und Betriebsphase .....                                                                                                     | 16       |
| 1.5.2 Arten und Biotope .....                                                                                                                                                       | 17       |
| 1.5.3 Boden .....                                                                                                                                                                   | 18       |
| 1.5.4 Wasser .....                                                                                                                                                                  | 18       |
| 1.5.5 Klima und Luftqualität .....                                                                                                                                                  | 19       |
| 1.5.6 Landschaftsbild .....                                                                                                                                                         | 20       |
| 1.5.7 Mensch und Gesundheit .....                                                                                                                                                   | 21       |
| 1.5.8 Fläche .....                                                                                                                                                                  | 22       |
| 1.5.9 Kultur- und Sachgüter .....                                                                                                                                                   | 23       |
| 1.5.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den<br>Schutzgütern .....                                                                                | 23       |
| 1.5.11 Weitere umweltbezogene Auswirkungen .....                                                                                                                                    | 23       |
| 1.5.11.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant<br>einschließlich Abrissarbeiten .....                                        | 23       |
| 1.5.11.2 Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser,<br>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                         | 23       |
| 1.5.11.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen,<br>Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ..... | 23       |
| 1.5.11.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                                                       | 23       |
| 1.5.11.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt .....                                                                                              | 24       |
| 1.5.11.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                                                               | 24       |
| 1.5.11.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels .....                                                                                        | 24       |

|           |                                                                                                                                  |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.5.11.8  | Eingesetzte Techniken und Stoffe .....                                                                                           | 24        |
| 1.5.11.9  | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) ..... | 24        |
| 1.5.12    | Zusammenfassende Prognose über die Umweltauswirkungen .....                                                                      | 25        |
| 1.6       | Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten und verbleibende Auswirkungen.....                                   | 25        |
| 1.6.1     | Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....                                                                | 25        |
| 1.6.2     | Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens.....                                                                                     | 26        |
| 1.7       | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                                                                                     | 27        |
| 1.7.1     | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....                                                                                            | 27        |
| 1.7.2     | Darstellung des Ausgleichsumfangs.....                                                                                           | 29        |
| 1.7.3     | Geplante Aufwertungsmaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP) 30                                              |           |
| 1.7.4     | Pflegemaßnahmen (ausführliche Erläuterung siehe Begründung zum BP).....                                                          | 30        |
| 1.8       | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                          | 31        |
| 1.9       | Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....                                                                | 31        |
| 1.10      | Monitoring .....                                                                                                                 | 31        |
| 1.11      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                                                                     | 32        |
| <b>2.</b> | <b>Literatur .....</b>                                                                                                           | <b>33</b> |

## 1. Umweltbericht

### 1.1 Anlass

Am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Klosterberg in Hohenwart soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 0,75ha neu erschlossen und bebaut werden. Hierzu wird der Bebauungsplan **Nr. 11.1 „Sondergebiet Klosterberg – Erweiterung“ mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung wie Lager- und Unterstellräume, aufgestellt.**

Das Projekt wird in Kooperation zwischen dem südlich angrenzenden Regens Wagner Institut und dem Flächeneigentümer geplant. Das Planungsgebiet befindet sich direkt nördlich angrenzend an die bestehende Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen der Regens Wagner Stiftung.

Die **Erschließung** des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Neuburger Straße und weiter über die bestehende Erschließungsstraße nördlich der Werkstätten.

Es soll **Baurecht** für eine Mehrzweckhalle mit Lagerflächen, für die Werkstätten des Regens Wagner Institut sowie für landwirtschaftliche Geräte und ein Holzhackschnitzellager des Flächeneigentümers entstehen. Die Fläche soll auf einer Grundfläche von 2.500m<sup>2</sup> für Gebäude bebaubar sein und nach BauNVO weitere 50% Erschließungsflächen ermöglichen. Die Gebäudehöhe mit 6,5 – 8,5m Wandhöhe können 2-geschossig geplant und mit einem Sattel-/Pulldach versehen werden. Geplant ist eine Ausgleichsfläche von ca. 1.100m<sup>2</sup> Größe zum bestehenden Waldrand hin und eine ca. 5m breite Eingrünung entlang der nördlichen und südlichen Grenze auf einer Flächen von ca. 1.400m<sup>2</sup>.

### 1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Umweltberichts

Im Umweltbericht sollen nachfolgend alle umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs auf die Umwelt beschrieben und bewertet werden.

Dazu enthält der Umweltbericht eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Schutzgüter, sowie eine Beschreibung und Abschätzung der Planungsauswirkungen. Dies erfolgt unter Beachtung der Umweltziele aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen und Fachplänen.

Anschließend wird gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) der Eingriff in die Umwelt quantifiziert und der notwendige Ausgleich berechnet. 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 unsere Lebensgrundlagen und die Umwelt auswirkt und dargelegt welche Maßnahmen im Rahmen der Planung zur Minimierung und Vermeidung der Auswirkungen und des Eingriffes unternommen werden.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebietsfläche dargestellt. Die Umweltauswirkungen zur grundsätzlichen Flächenausweisung als Sondergebiet sind somit im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan beschrieben und werden hier nicht mehr behandelt.

## 1.3 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### 1.3.1 Allgemeine fachgesetzliche Grundlagen

#### **Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch sieht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Aus den im BauGB § 1 Abs. 6 aufgelisteten Aspekten, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind, sind folgende Punkte relevant für die vorliegende Planung:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Das Bundes-Bodenschutzgesetz sieht die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktion des Bodens vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung, werden wie in §1 beschrieben, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen.

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

Allgemein zielt das Wasserhaushaltsgesetz laut §1 darauf ab die Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

#### **Bundesnaturschutzgesetz / Bayerisches Naturschutzgesetz**

Die Kernziele des Bundesnaturschutzgesetz und des Bayerisches Naturschutzgesetz sind es, die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert von Natur und Landschaft durch Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung dauerhaft zu sichern.

Dazu sehen die Gesetzte u.a. die vorrangige Nutzung von bereits bebauten Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vor.

Darüber hinaus sehen die Gesetze vorrangig die Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die Kompensation von nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Maßnahmen dargelegt, die zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens führen. Außerdem wird der Eingriffsbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) und entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Allgemein besteht das Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetz darin, den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umweltauswirkungen durch Emissionen in Luft Wasser und Boden sollen vermieden und vermindert werden.

### **1.3.2 Auf das Planungsgebiet bezogene Grundlagen**

#### **Landesentwicklungsprogramm**

Der Markt Hohenwart ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) (StMWi 2023a) als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und Ziele zu umweltbezogenen Aspekten dargelegt (StMWi 2023b).

Allgemein sieht das LEP folgenden Grundsatz für den ländlichen Raum vor:

#### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

*(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Im Abschnitt 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen werden folgende für das Vorhaben relevanten Punkte dargelegt:

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

### **Regionalplan**

Der Regionalplan der Region 10 weist den Markt Hohenwart als Grundzentrum aus, das zwischen den Mittelzentren Schrobenhausen und Pfaffenhofen an der Ilm liegt. Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und Ziele zu umweltbezogenen Aspekten dargelegt.

In Bezug auf die Siedlungsstruktur ist folgendes Ziele zu beachten:

*3.4.4 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.*

Hinsichtlich des Bodens ist folgender Grundsatz relevant:

*7.1.2.1 G Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.*

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes. Daher sind das folgende Ziel und der folgende Grundsatz relevant. Auf diese Thematik wird konkreter unter dem Punkt 1.4.4 Landschaftsbild eingegangen.

*7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung*

*- des Arten- und Biotopschutzes*

*- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen*

*- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu.*

*Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart ist das Planungsgebiet bereits als „Sondergebiet für soziale Zwecke“ (‘SO Sozial’) zur Bebauung ausgewiesen. Dabei sind entsprechende Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Bereich auf FNP-Ebene im Umweltbericht bereits behandelt worden. In diesem Kontext fand die Analyse und Bestandsbewertung der Schutzgüter (Kapitel 1.4) sowie die Ermittlung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Kapitel 1.5) für das vorliegende Planungsgebiet statt.

*7.1.8.4 G Sicherungs- und Pflegemaßnahmen*

*In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der nachstehend genannten Landschaftsräume soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:*

*[...]*

*7.1.8.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)*

*- Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden.*

*- Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrütergebiete gesichert und entwickelt werden.*

- Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden.

- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.

- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.

- Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Von den 7.1.8.4.4.1 G genannten Punkten hat lediglich der Absatz zu strukturreichen Wäldern und Waldsäumen eine Relevanz für das vorliegende Planungsgebiet.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die überplante Fläche als Sondergebiet für soziale Zwecke ('SO Sozial') zur Bebauung vorgesehen und in diesem Rahmen schon auf umweltrelevante Auswirkungen überprüft worden. Somit steht das Vorhaben im Einklang mit dem FNP. Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

### **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.

### **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, Ilimünsterer 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.

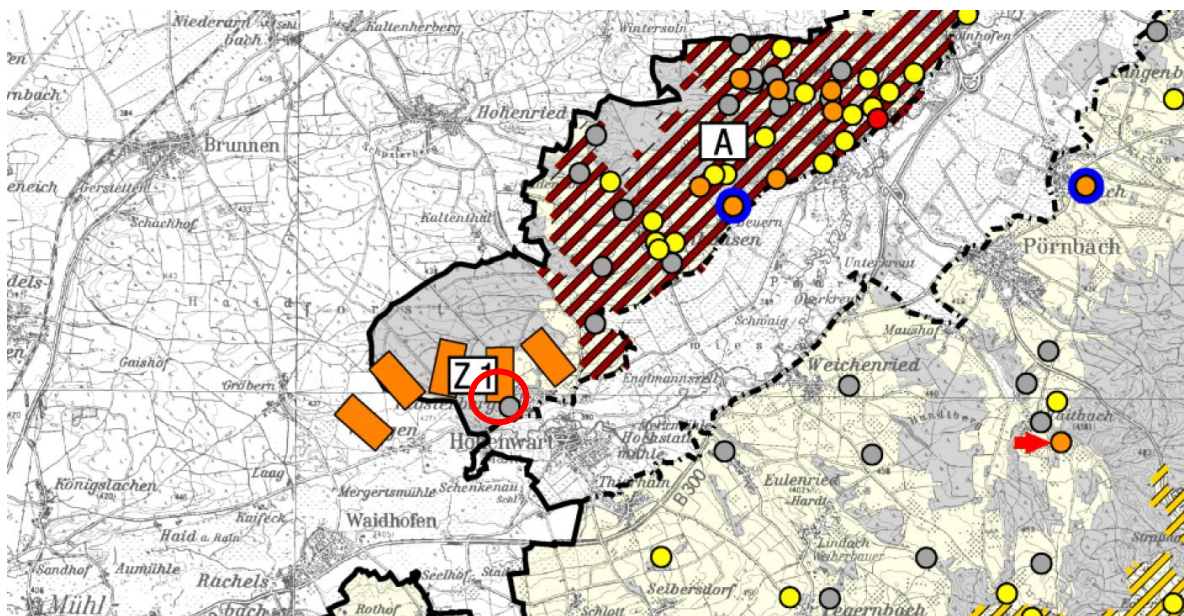
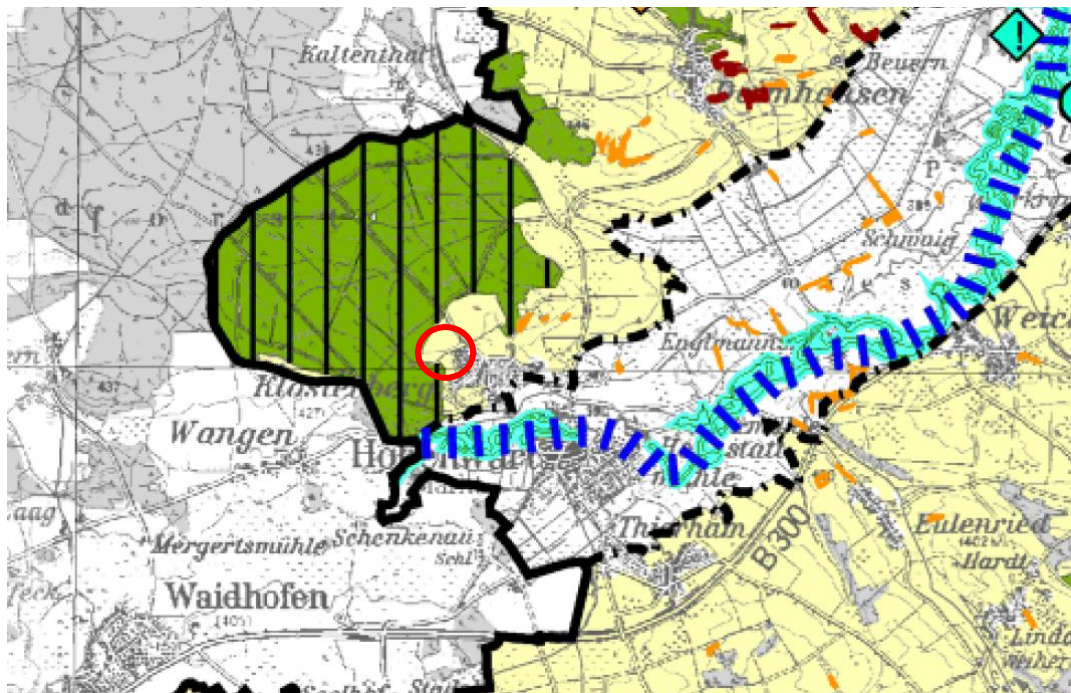


Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte Ziele und Maßnahmen 2.3 Trockenstandorte des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), (LfU 2007)

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 Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze und Gebüsche unter Verwendung autochthoner Gehölze und vorrangig unter Anbindung an die bestehenden wertvollen Strukturen



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 (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 großer (> 500 ha) und noch wenig zerschnittener Waldgebiete

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

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

Die oben genannten Ziele und Maßnahmen werden in der Planung des Bauvorhabens sowie der Entwicklung der Ausgleichsfläche (A1) und der grünordnerischen Planungen aufgegriffen. So befindet sich die geplante Mehrzweckhalle und die Lagerhalle für Hackschnitzel im östlichen Teil des Geltungsbereichs, 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.

Alle weiteren Vorgaben aus Schutzgebietsverordnungen werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.

## 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 Waldfläche aus. Im Osten grenzt eine asphaltierte Straße mit Grünstreifen und vereinzelt 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 Ortsteil Klosterberg an. Die bestehende Bebauung ist nach Norden 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 östlich des Geltungsbereichs entfernt.

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



### 1.4.1 Boden

Im Bereich des Planungsgebietes 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 und optische Beurteilung zeigt, dass wenig organische Bestandteile in der obersten Schicht vorhanden sind. Auf die oberste Schicht, bestehend aus sandig-schluffigem Material, folgt Braunerde.

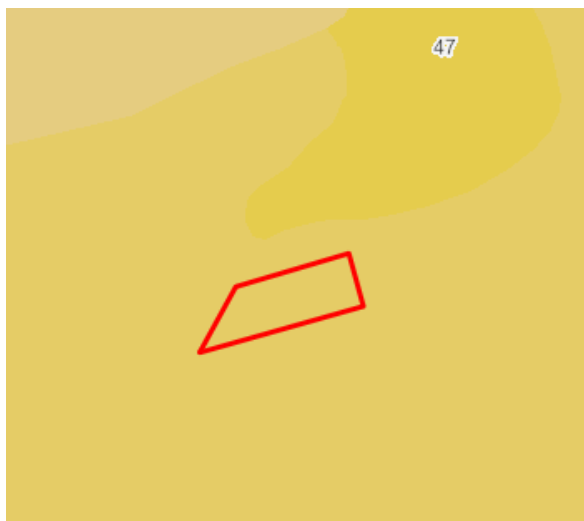


Abb. 3: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

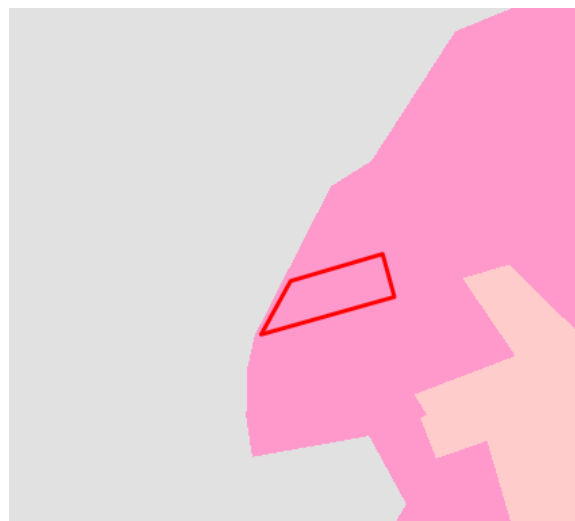


Abb. 4: Darstellung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden im Planungsgebiet (Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)



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

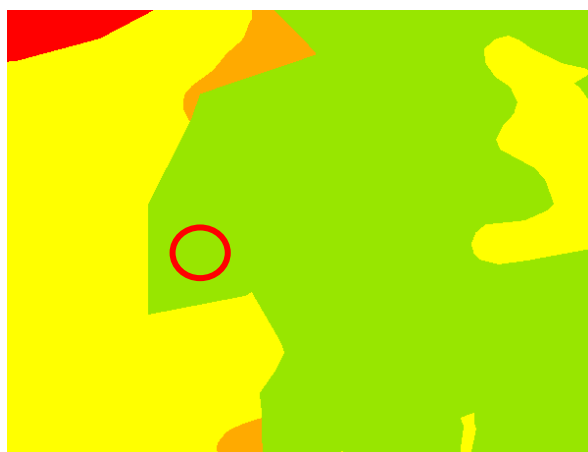


Abb. 6: Darstellung des Schwermetallrückhaltevermögens für Cadmium im Planungsgebiet (LfU 2025)

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 im Umfeld des Planungsgebiets liegen ca. 100m entfernt.

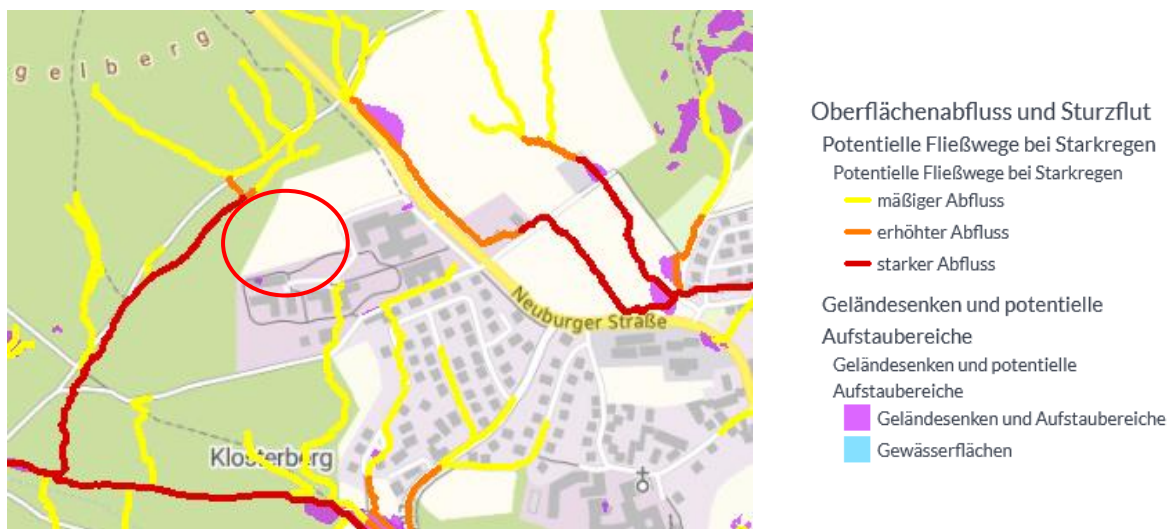


Abb. 7: Darstellung des Oberflächenabflusses mit potenziellen Fließwegen bei Starkregen sowie Geländesenken und potenziellen Aufstaubereichen im Planungsgebiet (LfU 2025)

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 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 an dieser Stelle 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). Allgemein formuliert der Regionalplan unter 7.1.8.2 Z das Ziel, dass in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Landschaftsbildes ein besonderes Gewicht zukommt. Von den konkreten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen, die unter dem Grundsatz 7.1.8.4.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) aufgeführt sind, ist für das Planungsgebiet lediglich folgender Absatz relevant: „Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.“ Diesem Grundsatz wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 1.7.3) nachgegangen.

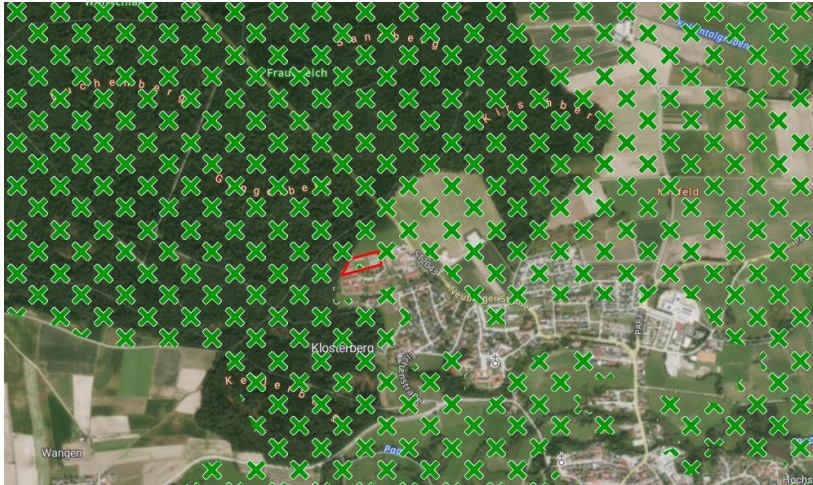


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (10), Karte 3 Landschaft und Erholung – Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) angezeigt im BayernAtlas (Planungsverband Region Ingolstadt 2007, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

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 vereinzelte Gehölze eingegrünt.

Insgesamt ist die Einsicht auf das Planungsgebiet gering, insbesondere von den direkt angrenzenden Flächen aus. Denn das südliche Gelände liegt deutlich tiefer und nach Süden und Osten wird die landschaftliche Wirkung durch die bestehende Bebauung geprägt. Aufgrund der Höhenlage der Fläche besteht allerdings eine Einsehbarkeit vom Waldrand und von Norden aus. Das etwas entfernt liegende Kloster im Süden befindet sich auf einer Anhöhe, von der aus die Bebauung ebenfalls sichtbar sein wird. Derzeit besteht von Nordosten her ein freier Blick auf den unverbauten Waldrand.

Das Gebiet liegt zwar in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Jedoch treffen keine konkreten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen, die unter dem Grundsatz 7.1.8.4.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) aufgeführt sind, auf den Bestandszustand des Planungsgebiet zu. Vor diesem Hintergrund ist die Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild trotz der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet als gering zu bewerten.

#### 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, durch seine Lage und die Aussicht.

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.

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, Baudendenkmäler oder Ensembles.

#### 1.4.8 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.

### 1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### 1.5.1 Kurzdarstellung der zu erwartenden Bau-, Anlagen- und Betriebsphase

##### Bauphase

Die Bauphase wird sich nach aktuellem Planungsstand in zwei Bauabschnitte aufteilen, die jeweils ca. vier Wochen dauern. Der erste Bauabschnitt ist direkt nach Erteilung der Baugenehmigung und der zweite Bauabschnitt im Frühjahr 2026 geplant. Für den Bau werden mobile Fahrzeuge genutzt, die nach den Bauabschnitten wieder abgezogen werden. Lediglich ein Container wird voraussichtlich über den Winter vor Ort im Bereich des Planungsgebiets verbleiben. Es wird kein Kran benötigt.

Das in der Bauphase benötigte Wasser, das z.B. für die Reinigung der Geräte gebraucht wird, wird durch den Bauherrn selbst angeschafft und vorgehalten.



Als Baustellenzufahrt kann die vorhandene Straße zum Grundstück genutzt werden. Im Bedarfsfall kann die Baustelle über den Feldweg entlang des Waldrands westlich des Planungsgebiets oder über das nördliche Grundstück erreicht werden. Auf dem nördlichen Grundstück ist eine Entwicklungsfläche zur Energieversorgung durch Energie Südbayern (ESB) geplant. Der Bauherr der vorliegenden Planung und die ESB planen hier eine Zufahrtsstraße die als Baustellenzufahrt mitbenutzt werden kann. Die Zufahrt wird evtl. während der Bauphase der Mehrzweckhalle als Feldweg hergestellt und danach als dauerhafte Zufahrt für das Vorhaben auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ausgebaut.

#### Anlagen- und Betriebsphase

Auf der Fläche wird eine Mehrzweckhalle als Lagerhalle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen des Flächeneigentümers sowie für Maschinen und Waren zur Weiterverarbeitung der Regens-Wagner-Stiftung hergestellt. Bei den gelagerten Waren handelt es sich u.a. um Kirschkerne für die Weiterverarbeitung zu Kirschkernkissen. In diesem Zusammenhang ist An- und Ablieferverkehr in geringem Maße zu erwarten. Außerdem werden die genannten Waren mit Gabelstaplern zu den direkt angrenzenden Werkstätten der Regens-Wagner-Stiftung transportiert. Die Lagerhallen werden tagsüber zu den normalen Arbeitszeiten genutzt. Es gibt keine Heizung noch Kühlung sowie keine nennenswerte Wassernutzung.

Zusätzlich wird eine kleinere Halle zur Lagerung von Holzhackschnitzeln für den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb des Flächeneigentümers errichtet. Das Holz wird im Winter geschlagen, eingelagert und dann im Herbst in einer einmaligen Aktion zu Hackschnitzeln verarbeitet. Die Hackschnitzel werden ein bis zweimal die Woche vom Flächeneigentümer für den eigenen Betrieb abgeholt.

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

#### 1.5.2 Arten und Biotope

Das Schutzgut Arten und Biotope wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase kann es zu Baulärm kommen, der zu Störungen der Fauna im Umfeld des Bauvorhabens führen kann. Aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens und der kurzen Dauer von zweimal 4 Wochen sind jedoch keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

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 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 Wiesenansaat standortgerechter, heimischer Arten festgesetzt.

#### Bewertung:

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

### 1.5.3 Boden

Das Schutzgut Boden wird in der Bestandsanalyse als mittel bedeutsam bewertet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Indem die einschlägigen Vorschriften zur sachgemäßen Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen beachtet werden, können Risiken wie Schadstoffeinträgen in den Boden weitestgehend ausgeschlossen werden. Es wird kein Kran benötigt und vorwiegend mit mobilen Fahrzeugen gearbeitet, durch Baustelleneinrichtungsflächen sind kleinere Flächen mit größeren Bodenverdichtungen zu erwarten, die nach der Bauphase aber wieder beseitigt werden.

Durch das Abschieben des Oberbodens im Baustellenbereich entstehen Rohbodenflächen, die zu unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser führen können. Dadurch entsteht eine potenzielle Gefährdung für die südlich tieferliegenden Wohn- und Arbeitsstätten der Regens-Wagner Stiftung. Die Rückhaltung dieses Oberflächenwassers ist bei der Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen.

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine maximale Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die Bebauung 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.

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 gegenüber dem derzeitigen Zustand verbessert.

#### Bewertung:

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

### 1.5.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

#### **Grundwasser**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Die Baustelleneinrichtungen und die Nutzung von Baumaschinen können während der Bauphase temporär zu einer Verdichtung und damit verbunden einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten

führen. Da dadurch das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert wird, ist mit einem vermehrten Abfluss auf umliegende Flächen zu rechnen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden diese temporären Beeinträchtigungen weitgehend wieder behoben.

Indem die einschlägigen Vorschriften zur sachgemäßen Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen beachtet werden, können Risiken wie Schadstoffeinträgen in den Boden weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

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

Außerdem fällt von den Belagsflächen Niederschlagswasser an, das auf der Fläche zu versickern ist. Das zu versickernde Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in geringen Mengen Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge enthalten.

#### Minimierung:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

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

#### Vermeidung:

Die Versickerung von befestigten 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**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Abschieben des Oberbodens im Baustellenbereich entstehen Rohbodenflächen, die zu unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser führen können. Dadurch entsteht eine potenzielle Gefährdung für die südlich tieferliegenden Wohn- und Arbeitsstätten der Regens-Wagner Stiftung. Die Rückhaltung dieses Oberflächenwassers ist bei der Baustelleneinrichtung zu berücksichtigen.

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

Durch die versiegelten Flächen kommt es zu einem stärkeren 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 wild abfließendes Wasser hier im Bedarfsfall zurückgehalten würde.

#### Bewertung:

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

### **1.5.5 Klima und Luftqualität**

Das Schutzgut Klima und Luftqualität wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase muss mit einer Zunahme an Staub und Verkehrsabgasen im Bereich des Bauvorhabens gerechnet werden. Diese werden sich aufgrund der geringen Größe, der kurzen Dauer des Bauvorhabens sowie der Nutzung immissionsarmer Maschinen und Techniken auf ein geringes Maß beschränken.

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

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.

#### Bewertung:

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

### 1.5.6 Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird in der Bestandsanalyse als gering bedeutsam bewertet.

Baubedingte Auswirkungen: keine

#### Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:

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 hat. Zwar ist die Einsehbarkeit auf die Fläche von 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.

**Bewertung:**

Die Planung führt aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

**1.5.7 Mensch und Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird in der Bestandsanalyse als gering-mittel bedeutsam bewertet.

**Mensch (Gesundheit)****Baubedingte Auswirkungen:**

Das Bauvorhaben befindet sich auf einer Fläche, die direkt an die Werkstätten und den Wohnbereich der Regens-Wagner Stiftung angrenzt. Auf die direkt östlich des Planungsgebiets befindlichen Werkstätten werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Dagegen sind im südlich angrenzenden Wohnbereich tagsüber baubedingte Auswirkungen, wie Lärm, Staubentwicklung und Erschütterungen zu erwarten. Zwar wird das Bauvorhaben durch einen schmalen Grünstreifen sowie eine Böschung vom bestehenden Wohnbereich abgegrenzt, dennoch sind im Zeitraum von ca. 2 x 4 Wochen o.g. Beeinträchtigungen zu erwarten. Nacharbeit ist aufgrund der Wohnnutzung nicht zulässig.

**Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:**

Die erwartete Verkehrsbelastung ergibt sich ausschließlich aus dem Anliegerverkehr und wird als gering eingestuft. Bei den entstehenden Gebäuden handelt es sich um Lagerhallen, wodurch aufgrund von Tätigkeiten wie An- und Ablieferung sowie Lagerung eine geringe Zunahme der Lärmentwicklung gegenüber der Landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten ist. Wie oben beschrieben handelt es sich jedoch nur um wenige Fahrzeuge und eine niedrige Frequentierung der Lagerhallen, sodass sich die Lärmentwicklung auf ein geringes Maß reduziert.

**Mensch (Erholung)****Baubedingte Auswirkungen:**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um keine Freizeit- und Erholungsflächen. Die umlaufenden Wege sind auch während der Bauzeit nutzbar.

**Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen:**

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 durch die Bebauung von Freiflächen der Erholungsnutzung kommen.

Die Grünanlagen der Regens Wagner Stiftung 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 gering beeinträchtigt werden.

**Minimierung (zu Gesundheit und Erholung):**

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 Regens Wagner Stiftung 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 Sondergebietsflächen erhalten.

Die neue Nutzung der Sondergebietsfläche 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.

#### Bewertung:

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

### 1.5.8 Fläche

Das Schutzgut Fläche wird in der Bestandsanalyse als gering-mittel bedeutsam bewertet.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Als Baustellenzufahrt kann die vorhandene Straße zum Grundstück genutzt werden. Im Bedarfsfall kann die Baustelle über den Feldweg entlang des Waldrands westlich des Planungsgebiets oder über das nördliche Grundstück erreicht werden. Auf dem nördlichen Grundstück ist eine Entwicklungsfläche zur Energieversorgung durch Energie Südbayern (ESB) geplant. Der Bauherr der vorliegenden Planung und die ESB planen hier eine Zufahrtsstraße die als Baustellenzufahrt mitbenutzt werden kann. Die Zufahrt wird evtl. während der Bauphase der Mehrzweckhalle als Feldweg hergestellt und danach als dauerhafte Zufahrt für das Vorhaben auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ausgebaut.

#### Anlagen- und betriebsbedingte 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.

#### Bewertung:

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

### 1.5.9 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Planung sind keine dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zuzuordnenden Objekte vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen: keine

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Planung führt nach aktuellem Kenntnisstand somit zu keinem Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 1.5.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes/den Schutzgütern

Durch das Vorhaben kommt es zur Versiegelung von Boden, wodurch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verkleinert wird.

Außerdem wird durch die Versiegelung von versickerungsfähigem Boden die Grundwasserneubildung und die Wasserretention bei Starkregenereignissen durch die verringerten Bodenflächen nachteilig beeinflusst.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### 1.5.11 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

#### **1.5.11.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 1.5) beschrieben.

#### **1.5.11.2 Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 1.5) beschrieben.

#### **1.5.11.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren relevanten Auswirkungen zu den unter Schutzgut Menschen (Gesundheit) (Punkt 1.5.7) beschriebenen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **1.5.11.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung**

Abfälle, die während der Baustellenzeit anfallen werden von den Baufirmen fachgerecht entsorgt.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um Lagerhallen für landwirtschaftliche Geräte und Waren handelt, ist nach aktuellem Kenntnisstand von keiner Abfallerzeugung auszugehen.

Sofern erforderlich, wäre die Beseitigung der Abfälle durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm sichergestellt.

#### **1.5.11.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt**

Die Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens sind unter der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 1.6) beschrieben.

#### **1.5.11.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Bei der Fläche nördlich des hier behandelten Planungsgebiets handelt es sich um eine geplante Entwicklungsfläche zur Energieversorgung, für die sich die Bauleitplanung aktuell in Aufstellung befindet. Aktuell wird die Fläche als Grünlandfläche genutzt. Die Fläche wird durch Energie Südbayern (ESB) entwickelt.

Dabei ist auf der Fläche direkt nördlich angrenzend an das hier behandelte Planungsgebiet die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant. Östlich daran anschließend und nördlich der bereits bestehenden Bebauung soll ein Betriebsgelände zur Wasserstoffherzeugung entstehen.

Mit der Ausweisung dieses weiteren Baugebiets dehnt sich der Siedlungs- und Gewerbebereich des Marktes Hohenwart weiter nach Norden bis kurz vor den Waldrand aus. Dabei ist hinsichtlich des Landschaftsbildes insbesondere auf die Lage auf der Kuppe kurz vor dem Waldrand hinzuweisen.

Auf der geplanten Entwicklungsfläche zur Energieversorgung verläuft im südlichen Bereich, direkt nördlich angrenzend an das hier behandelte Planungsgebiet eine Zufahrtsstraße von der Staatsstraße aus. Der Bauherr der vorliegenden Planung und die ESB haben sich auf die gemeinsame Nutzung dieser Zufahrt geeinigt. Die Zufahrt wird bei vorhandener Baugenehmigung der vorliegenden Planung zunächst als geschotterter Weg (Baustraße) hergestellt und nach aktuellem Kenntnisstand im Verlauf der Bebauung des nördlichen Grundstücks im vorderen Bereich in eine Asphaltstraße umgewandelt. Die Umweltauswirkungen sind somit im UB für diesen BP zu behandeln.

#### **1.5.11.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zum Waldrand sind Vorkehrungen gegen Sturmschäden durch umstürzende Bäume zu treffen. Daher wurde festgesetzt, dass die Bebauung erst ab einem Sicherheitsabstand von 25m zum Waldrand erfolgen darf.

In Folge des Klimawandels ist zunehmend mit verstärkten Niederschlägen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund sind unter 1.6.4 Maßnahmen beschrieben, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Für die Versiegelung von Flächen wird ein angemessener Ausgleich erbracht.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeiten der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.

#### **1.5.11.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Bei dem Bauvorhaben kommen nach aktuellem Planungsstand nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe zum Einsatz.

#### **1.5.11.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Von der Planung geht nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefahr für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) aus. Demnach bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen:

Wie unter 1.5.2.1 beschrieben, kann der unkontrollierte Abfluss von Oberflächenwasser von Rohbodenflächen während der Baustellenzeit, eine potenzielle Gefährdung für die angrenzende Bestandsbebauung darstellen. Dementsprechend ist, wie unter 1.5.2.1 beschrieben, die Rückhaltung des Oberflächenwassers so zu organisieren, dass keine Gefährdung für die Bestandsbebauung besteht.

#### 1.5.12 Zusammenfassende Prognose über die Umweltauswirkungen

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, Luft und Klima, sowie des Menschen als gering 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 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der nachfolgend geplanten Ausgleichsfläche wird der Eingriff in die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs minimiert und ausgeglichen.

### 1.6 Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten und verbleibende Auswirkungen

#### 1.6.1 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Tabelle stellt eine Zusammenfassung der unter 1.5 beschriebenen Maßnahmen zur **Vermeidung (V)** und **Minimierung (M)** des Eingriffs, die im BP festgesetzt sind, dar.

| Schutzgüter               | Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Eingriffs                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arten- und Biotope</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M)</b>: Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldrands durch Abstand/Pufferbereiche zum Waldgebiet von 15 m</li> <li>• <b>(M)</b>: Entwicklung von G1 + G2 als extensive Wiesen mit Gehölzen</li> <li>• <b>(M)</b>: Autochthone Baum- und Strauchpflanzungen sowie Wiesenansaat</li> </ul>                                  |
| <b>Boden</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M)</b>: Begrenzung der versiegelten Flächen durch eine festgesetzte GR</li> <li>• <b>(M)</b>: Einschränkung der Geländeänderung auf die Einfügung der Gebäude und zur straßenmäßigen Erschließung</li> <li>• <b>(V)</b>: Dauerhafte Begrünung auf G1, G2 tragen zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen bei</li> </ul> |
| <b>Wasser</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundwasser</b></li> <li>• <b>(M)</b>: Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze</li> <li>• <b>(M)</b>: Versickerungsanlagen entlang von befestigten Flächen</li> <li>• <b>(M)</b>: Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Bereich der Ausgleichsfläche</li> </ul>                              |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(V):</b> Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht in der Ausgleichsfläche zulässig</li> </ul> <b>Oberflächenabfluss</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M):</b> Reduktion von Oberflächenabfluss durch die oben beschriebenen Versickerungsmaßnahmen</li> <li>• <b>(M):</b> Rückhaltefläche für wild abfließendes Wasser im leicht abfallenden westlichen Teil des Geltungsbereichs in der Ausgleichsfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Klima und Luft</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M):</b> Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung aufgrund der Maßnahmen zur Versickerung und sowie der Anlage der Grünflächen (G1, G2)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Landschaftsbild</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M):</b> Bauliche Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Dachformen und zur Giebelständigkeit</li> <li>• <b>(M):</b> Verbot zur Aufständigung von Dach-Photovoltaikanlagen</li> <li>• <b>(M):</b> Bebauung im Osten des Geltungsbereichs angrenzend an die bestehende Bebauung, Abstand vom Waldrand/ Landschaft</li> <li>• <b>(M):</b> Entwicklung eines Waldmantels auf der Ausgleichsfläche im Westen des Planungsgebiets</li> <li>• Entwicklung einer Ausgleichsfläche in Form eines Waldmantels am Eingriffsort im Westen des Planungsgebiets</li> <li>• <b>(M):</b> Eingrünung durch festgesetzte Grünflächen und Ausgleichsfläche</li> </ul> |
| <b>Mensch</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M):</b> G1, G2 und A1 zur Eingrünung der Bebauung nach Norden, Süden und Westen</li> <li>• <b>(M):</b> Erhalt der bestehenden Wegestruktur</li> <li>• <b>(M):</b> Keine wesentliche Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung vor Ort</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Fläche</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(M):</b> G1 und G2 als Bereiche, in denen Versiegelung ausgeschlossen ist</li> <li>• <b>(V):</b> 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.

| Schutzgüter               | Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter                                                                                                                                                                                          | Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <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 befestigten 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>                                                                                                                     | Gering-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 im Kapitel 1.7 bilanziert und durch die in Kapitel 1.7.3 genannten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

## 1.7 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 Landespflanze 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.

### 1.7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Der Geltungsbereich der Größe 7.472 umfasst eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (5.660 m<sup>2</sup>) und eine Grünlandfläche (1.812 m<sup>2</sup>). 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 geschützter Tier- oder Pflanzenarten bzw. Habitate 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 der Eingriffsfaktor aus dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche ( $GR = 2.500 \text{ m}^2$ ) zur Größe des Geltungsbereichs ohne Ausgleichsfläche ( $6.360 \text{ m}^2$ ).

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 Biotopwertliste.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume |                          |                |                     |                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| Bezeichnung                                       | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| 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>      |



|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen und Festsetzung qualifizierter Baumpflanzungen | Naturnahe 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>                               |                                                                                                                                                                                                   | <b>5% 372,06</b>                                                  |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                   | <b>7.069</b>                                                      |

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 7.069 Wertpunkten (WP).

### 1.7.2 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 ist nach einer Entwicklungszeit von 7 Jahren vollständig ausgeglichen.

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

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

Auf der geplanten Ausgleichsfläche (1.112 m<sup>2</sup>) soll ein mehrstufiger Waldmantel zur Einbindung und Eingrünung des Planungsgebietes in die umgebende Landschaft und zur Förderung der Biodiversität entwickelt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des Regionalplans „7.1.8.4.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“, der besagt, dass struktur- und artenreiche Waldsäume aufgebaut werden sollen. Dafür sind Baum- und Strauchpflanzungen, sowie eine Stauden- und Wiesenansaat auf einer Breite von 15 m zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

### 1.7.4 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 oder 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.

## 1.8 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. Die Alternative Erschließung über eine dauerhafte nördliche Zufahrt wurde zugunsten der Nutzung der bisherigen Straßen verworfen.

## 1.9 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 Schutzgutes für den Naturhaushalt, den Menschen und das Landschaftsbild.

## 1.10 Monitoring

Da die Umweltauswirkungen durch das Vorhaben von vergleichsweise geringer Erheblichkeit sind, sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Eine Kontrolle des Entwicklungszustandes der Eingrünung und Ausgleichsfläche nach 5 Jahren wird empfohlen.

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

### 1.11 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 für 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. Es entstehen die notwendigen zusätzlichen Lagerkapazitäten der Werkstätten des Regens Wagner Instituts in unmittelbarer Nachbarschaft, dies reduziert die Fahrwege und erleichtert die Logistik. 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 teils als Acker, teils als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen der geplanten Bebauung sind keine Gehölze bzw. naturschutzfachlich relevanten Strukturen vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart ist das Planungsgebiet bereits als „Sondergebiet für soziale Zwecke“ (‘SO Sozial’) zur Bebauung ausgewiesen. Damit wurden entsprechende Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Bereich auf FNP-Ebene im Umweltbericht bereits behandelt. Von den konkreten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen, die unter dem Grundsatz 7.1.8.4.4.1 G Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11) aufgeführt sind, ist lediglich folgender Absatz für das Planungsgebiet relevant: „... *Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.*“ Diesem Grundsatz wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 1.7.3) nachgegangen.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima, Luft und Mensch daher auch aufgrund des geringen Flächenumgriffs insgesamt als gering eingeschätzt. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Fläche auf einer kleinen Kuppe am Ortsrand vor einem Waldgebiet geschaffen. In Bezug auf die Schutzgüter 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 eines gestuften naturnahen Waldsaums als 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 Vor- alpenlandes. 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 Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023a):** LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP\\_2023/230601\\_LEP\\_Lesefassung.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf) (letzter Zugriff: 06.10.2025).

**Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) (2023b):** LEP (Landes Entwicklungsprogramm) Bayern, Anhang 2 – Strukturkarte. [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/B\\_221115\\_Strukturkarte\\_LEP.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf) (letzter Zugriff: 06.10.2025).

**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). Online verfügbar unter: <https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/text/> (letzter Zugriff: 16.10.2025).