



WELSCH + EGGER
landschaftsarchitekten

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52 „Sondergebiet Strassacker“, 1. Änderung vom 16.04.2026

Entwurfsverfasser	Auftraggeber
S² Beratende Ingenieure Sarchinger Feld 1 93092 Barbing	Welsch + EGGER Landschaftsarchitekten PartmbB Bahnhofplatz 7 85354 Freising
<p>Barbing, 16.04.2026</p>  <p>E. Scholz</p> 	<p>Freising, <u>16.04.2026</u></p> 
<p>Projektleitung:</p>  <p>Ulrich Voerkelius</p> 	

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Naturraum.....	6
2.2	Schutzgut Boden.....	6
2.3	Schutzgut Wasser	7
2.4	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	7
2.5	Schutzgut Tiere/Pflanzen	8
2.6	Schutzgut Mensch (Erholung).....	10
2.7	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) / -Verkehr	10
2.8	Schutzgut Landschaft.....	10
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
2.10	Abfälle.....	11
2.11	Gesundheitliche Risiken.....	11
2.12	Einsatz von Techniken und Stoffen	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	13
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
4.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
4.1.2	Schutzgut Wasser	13
4.1.3	Schutzgut Landschaft	13
4.1.4	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich	13
4.1.5	Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung).....	14
4.1.6	Feststellung des Gebietstyps.....	15
4.1.7	Feststellung der Beeinträchtigungsintensität.....	15
4.1.8	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	15
4.1.9	Maßnahmen und Standorte des Ausgleichs	16
4.2	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
4.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
4.4	Planungsalternativen.....	22
4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

4.6 Referenzliste der für den Umweltbericht genutzten Quellen23

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Der Bebauungsplan Nr. 52 Klosterberg „Sondergebiet Strassacker“, 1. Änderung, des Marktes Hohenwart stellt ein Sondergebiet für Tiergestützte Reittherapie dar. Die Reittherapie ist ein Teil des therapeutischen Angebotes der Regens-Wagner-Stiftung. Mit der Planung wird es möglich, dieses Angebot in unmittelbarer Nähe der Wohnheime und Fördereinrichtung anzubieten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Besonders relevant für die Aufstellung des vorliegenden Umweltberichtes sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV).

Ziel des BNatSchG ist es, Natur und Landschaft *„auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind [...]“*

Die §§13 bis 15 BNatSchG regeln den Umgang mit erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche Eingriffe sind vorrangig zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ist auch das nicht möglich, ist eine Ersatzzahlung zu leisten (§13 Abs. 1 BNatSchG). Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind *„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“* (§14 Abs. 1 BNatSchG). Details zur Bemessung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden in der **BayKompV** geregelt.

→ für das Bauvorhaben werden schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Siehe hierzu Kapitel 4 – geplante Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.

→ Des weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb auf einer externen Flächen festgesetzt. Siehe hierzu Kapitel 4.1.9 Maßnahmen und Standorte des Ausgleichs.

Insbesondere wurden folgende Punkte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet:

Wasserschutz: Östlich grenzt das Wasserschutzgebiet (Brunnen III) der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung an und nördlich befindet sich das Wasserschutzgebiet Haidforst der Wasserversorgung Paartalgruppe. Beide liegen in Relation zum Plangebiet geringfügig tiefer. Im Zuge eines Bodengutachtens wurde der Grundwasserflurabstand überprüft: Bis 4 m unter Geländeoberkante wurde kein Grundwasser erbohrt. Der Boden besteht aus sandig-schluffigen Zusammensetzungen. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches und damit außerhalb der Wasserschutzgebiete möglich.

Landschaftsbild: Um die Gebäude bestmöglich in die Landschaft zu integrieren wird eine maximale Gebäudehöhe im Sinne einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt. Des Weiteren wird die Dachneigung auf 14- bis max. 22 Grad beschränkt. Zusätzlich gibt es Festsetzungen bzgl. der äußeren Farbgestaltung der Bauten sowie Festsetzungen zur Eingrünung des Baubereiches durch Wiesenflächen, Strauchgruppen und Großbäume.

Vermeidung unnötiger Versiegelung: Der Bebauungsplan sieht die Ausführung von Stellplätzen als befestigte Vegetationsflächen oder wasserdurchlässige Pflasterflächen vor. Des Weiteren sollen die Flächen für Reittherapie und Tierhaltung unversiegelt und wasserdurchlässig hergestellt werden.

Schutz von einheimischen Pflanzen und Tieren: Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu sichern, wird ein Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Boden von 15 cm festgesetzt. Um mit den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern die Biodiversität zu fördern, wird die Festsetzung getroffen, für Pflanzungen nur einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.

Eingriffsregelung: Im Zuge des Umweltberichtes wird die Eingriffsregelung abgearbeitet und zwei Ausgleichsflächen festgelegt.

Klimaschutz: Es wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen, die neben positiven Effekten auf das Landschaftsbild und die Versickerungsleistung auch dazu dienen, übermäßiger sommerlicher Aufheizung und winterlicher Abkühlung entgegenzuwirken.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal - argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Umsetzung des Sondergebietes wie im B-Plan beschrieben. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Eine Zusammenfassung und Übersicht der Bewertung ist in Kapitel 4.5 gegeben.

2.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062A). Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse und Fließgewässersedimente, die v. a. zwischen Ilm und Paar von Löss- und Lösslehmanwehungen überdeckt sind, bestimmen den sehr heterogenen geologischen Untergrund. Die Morphologie ist geprägt von den gerundeten, oft stark hängigen und langgezogenen Lösslehmücken des Tertiärhügellandes.

2.2 Schutzgut Boden

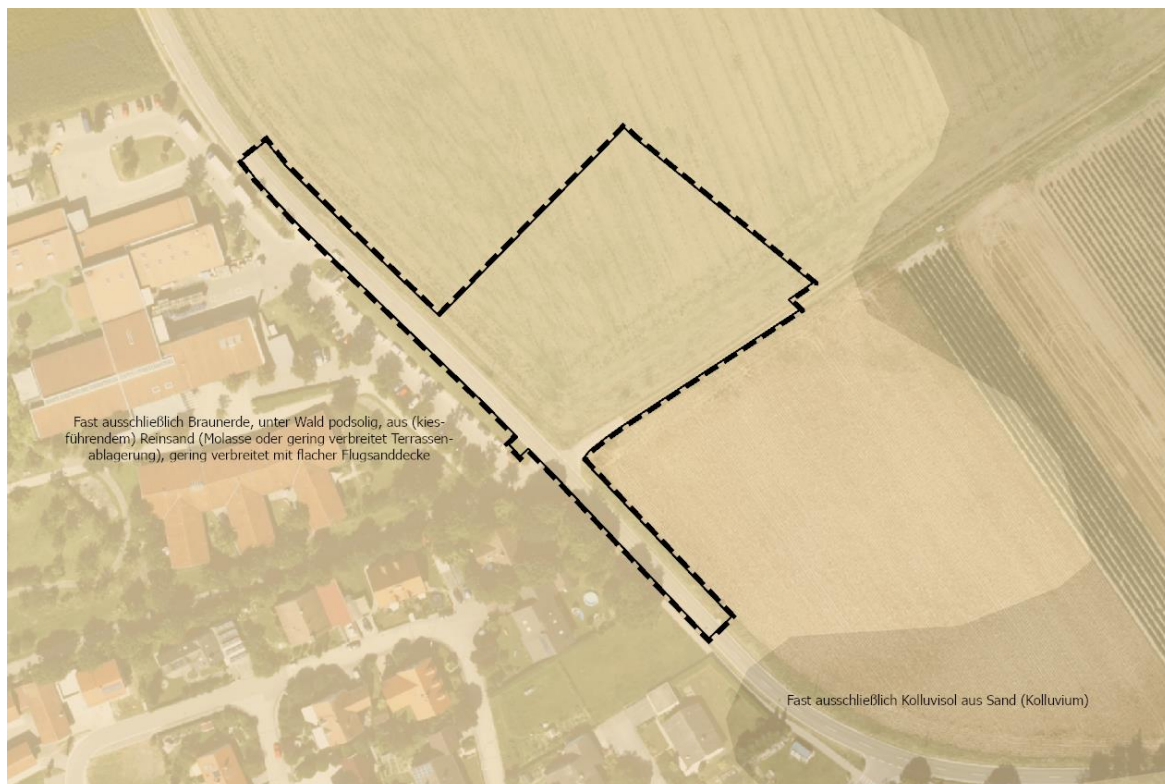


Abb. 1: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte 1.25.000 mit Umriss des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Nach der Übersichtsbodenkarte im M 1:25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt besteht der Boden im Planungsgebiet aus der Bodeneinheit 46, die wie folgt beschrieben ist: *„fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (keisführendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke.“* Nordöstlich und südöstlich ragen Ausläufer der Bodeneinheit 11 (fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium)) bis wenige Meter an das Untersuchungsgebiet heran.

Baubedingt wird die Fläche verändert und überschüssiger Oberboden abtransportiert bzw. zwischengelagert und für die Grünflächengestaltung genutzt. Durch die Gebäude und die Anlage von Wegen, werden bisher nicht baulich genutzte Bereiche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt. Durch die Nutzung der geplanten Gebäude und Freianlagen entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

In der Bauphase und in der Betriebsphase sind auf Grund der Versiegelung und den Eingriffen in die Bodenstruktur Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wasserschutzgebiet (Brunnen III) der Wasserversorgungsanlage der Regens-Wagner-Stiftung an. Nördlich des Planungsgebietes liegt das Wasserschutzgebiet „Haidforst“ der Wasserversorgung Paartalgruppe. Die Wasserschutzgebiete befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und zudem werden die Auflagen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung eingehalten. Ein besonders geringer Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Daher sind in der Bauphase und in der Betriebsphase Umweltauswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Das Planungsgebiet weist relativ einheitliche großklimatische Bedingungen auf. Das Klima wird, wie im gesamten nördlichen Alpenvorland bis etwa zur Donau, noch weitgehend vom Einfluss der Alpen bestimmt. Bei Strömungen aus nördlichen Richtungen bewirken Staubbildungen am Alpenrand relativ große Niederschlagshöhen, wobei die Niederschläge in allen

Monaten deutlich mit der Höhe über NN zunehmen. Typisch für die Verteilung der Niederschläge sind langanhaltende Dauerregen.

Im bundesdeutschen Vergleich zeigt das Klima merklich kontinentale Züge. Merkmale der kontinentalen Prägung des Klimas sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohe Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 - 8° C, die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr liegen bei Werten zwischen 700 mm und 750 mm.

Die Tallagen unterscheiden sich klimatisch von den übrigen Hügellandbereichen. Im Allgemeinen zeichnen sich die Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden durch erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr aus. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 4 - 7° C tiefer.

Während der Bauphase:

Durch den Bauverkehr ist eine leichte Erhöhung von Emissionen zu erwarten, die aber im Vergleich zum Verkehr an der Neuburger Straße kaum ins Gewicht fällt.

Während der Betriebsphase:

Es können leicht erhöhte Emissionen aus dem Planungsgebiet durch den Besucherverkehr möglich sein. Diese Erhöhung fällt aber im Vergleich zum Verkehr an der Neuburger Straße nicht ins Gewicht. Emissionen aus der Tierhaltung sind zu vernachlässigen. Da im Vergleich zu einem landwirtschaftlichen Betrieb nur mit einem geringen Tierbesatz zu rechnen ist, sind die Auswirkungen auf die Lufthygiene als auch Klima vernachlässigbar.

Während der Bau- und Betriebsphase sind daher Umweltauswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Tiere/Pflanzen

Im Planungsgebiet kommen keine Biotop vor. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Strukturelemente fehlen bis auf schmale Grenzstreifen mit artenarmer Ruderalbepflanzung.

Besonderer Artenschutz

„Nach § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten besonders geschützter Tiere der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Verbote gelten hierbei nur für die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um möglicherweise betroffenen Arten abzu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde weit über den Geltungsbereich des B-Planes festgelegt und ist in Abbildung 2 dargestellt.

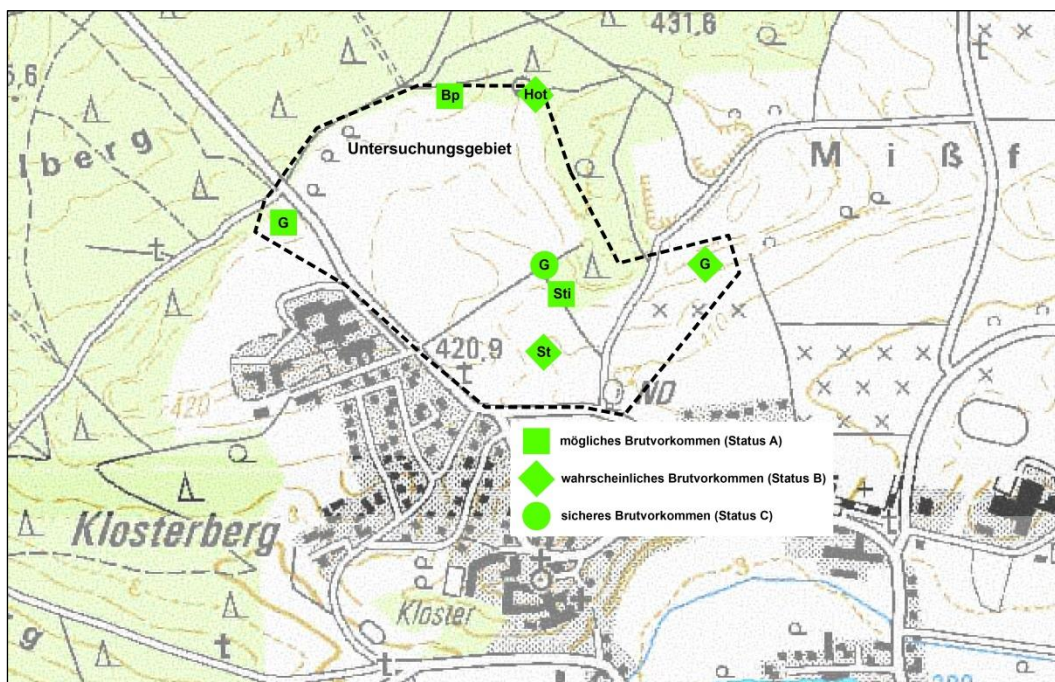


Abb. 2: Revierverteilung relevanter Brutvogelarten sowie sonstige Nachweise weiterer wertgebender Vogelarten im UG im Jahr 2017 [Artkürzel: G=Goldammer, Bp=Baumpieper, Hot=Hohltaube, Sti=Stieglitz, St=Wiesenschafstelze]

Im Rahmen der insgesamt fünf Begehungstermine konnte die Wiesenschafstelze mit einem Revier innerhalb des UG festgestellt werden. Die Wiesenschafstelze ist allerdings die einzige Feldvogelart, die mit einem Brutvorkommen im Rahmen der Erfassungen im Gebiet nachgewiesen wurde. Die abendliche Extra-Begehung am 29.03.2017 führte zu keinem Nachweis des Rebhuhns.

Als weitere wertgebende Vogelarten mit Brutvorkommen im Gebiet wurden Goldammer, Stieglitz, Baumpieper und Hohltaube nachgewiesen. Deren Revierschwerpunkte liegen größtenteils am Rande der gegenüberliegenden Waldränder. Weitere Arten wurden nur vereinzelt bei der

Nahrungssuche im Gebiet beobachtet. Die Verteilung der ermittelten Reviere wertgebender Vogelarten ist in Abb. 2 dargestellt.

Goldammer und Stieglitz besitzen ihre wahrscheinlichen bis sicheren Brutplätze noch mit der geringsten Entfernung zum geplanten Vorhaben. Es ist anzunehmen, dass sich die konkreten Brutstätten am Rand des kleinen Waldausläufers in Ruderalvegetation und/ oder den Sträuchern gegenüber der St2043 befinden.

Baumpieper und Hohltaube besitzen ihre möglichen bis wahrscheinlichen Brutplätze im Waldrandbereich des nördlich liegenden Waldgebietes „Kirschberg“. Hier existieren ältere Laubbäume, die ein entsprechendes Singwartenangebot für den Baumpieper und ein Schwarzspecht-Höhlenangebot für die Hohltaube bereitstellen können.

Für die Wiesenschafstelze werden als Vermeidungsmaßnahmen zeitliche Vorgaben für die Baufeldfreimachung festgelegt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen kann somit von Umweltauswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit während der Bau- und Betriebsphase ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Geruchsemissionen kommen. Zudem ist auch an Wochenenden mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Es sind daher sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase Umweltauswirkungen mit nur geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) / -Verkehr

Die Zunahme des Anliegerverkehrs wird als relativ gering erachtet. Lärmimmissionen werden daher nur unerheblich zunehmen. Lediglich während der Bauphase ist mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Während der Bauphase ist daher mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Bezüglich der leichten Zunahme des Individualverkehrs sind Umweltauswirkungen in der Betriebsphase mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.8 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist derzeit als ausgeräumte landwirtschaftliche Feldflur wahrzunehmen, der im Nordosten in einen Wald übergeht. Das Baugebiet wird zu nachhaltigen visuellen Veränderungen des Landschaftsbildes führen, bedingt durch die Änderungen des Reliefs in

Verbindung mit der Bebauung und Erschließung der Grundstücke. Die Begrünung durch Baumpflanzungen mindert das Konfliktpotential erst mittelfristig.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Denkmaldatenbank des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, welche als WMS Layer begutachtet wurden, finden sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

Es wird von keinen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und damit mit keiner Erheblichkeit ausgegangen.

2.10 Abfälle

Die Produktion von Abfällen entspricht einer Mischung von gewöhnlichen Haushalten und einem landwirtschaftlichen Kleinstbetrieb und sind mit den üblichen Beseitigungstechniken als unproblematisch anzusehen.

Es ist im Betrieb mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen

2.11 Gesundheitliche Risiken

Die reittherapeutische Anlage dient gesundheitlichen Zielen.

Dementsprechend ist im Betrieb mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

2.12 Einsatz von Techniken und Stoffen

Die im Betrieb der Reittherapeutischen Anlage eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen denen eines landwirtschaftlichen Betriebes, wenn auch in sehr kleiner Dimension.

Es ist von nur unerheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Begrünung und Lebensraumverbesserung sind Baumpflanzungen vorgesehen. An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Eine Aufwertung der Fläche soll dort durch die Pflanzung einheimischer Gehölze erfolgen.

Als Ergebnis der saP ist als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Vorgabe zur Baufeldfreimachung erforderlich. Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen der europarechtlich geschützten Vogelart Wiesenschafstelze zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutphase der Vögel, durchzuführen. In Abstimmung mit der UNB kann auch ein abweichender Zeitpunkt für die Baufeldfreimachung gewählt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass aktuell keine Brutvorkommen auf der Fläche bzw. im erweiterten Umfeld existieren (zwei bis dreimalige Begehung der Fläche).

4.1.2 Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser soll außerhalb des Wasserschutzgebietes auf dem Grundstück versickern. Dabei ist auf die Bodenbeschaffenheiten zu achten.

4.1.3 Schutzgut Landschaft

Mit einer wirksamen Ein- und Begrünung der Bauflächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine bestmögliche Einbindung des Orts- und Landschaftsbilds erreicht werden.

4.1.4 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das

gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

4.1.5 Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 8.016 m²) beschränkt bleiben, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind. Die Fläche der geplanten Ausgleichsfläche wird aus der Bewertung ausgeschlossen.

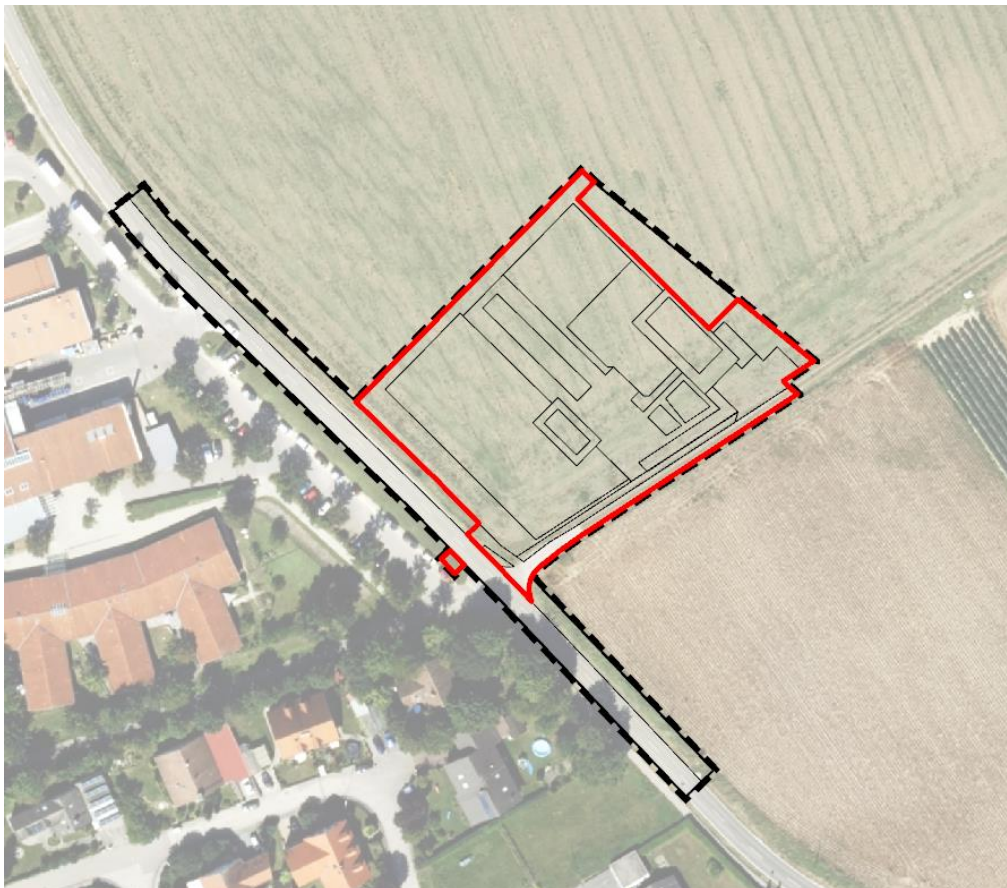


Abb. 3: Darstellung des Eingriffsbereiches für die Ausgleichsberechnung (rot); Darstellung nicht maßstäblich.

Ergebnis: Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Der Eingriffsbereich setzt sich derzeit wie folgt zusammen

Flurstück	Bestehende Flächennutzung	Fläche (m ² , gerundet)
115	Ackerfläche	5.202
116	Feldweg	244
115	Öffentliche Grünfläche	165
114	Straßenbegleitgrün	73
Gesamtfläche		5.684

Tabelle 1: Auflistung der bestehenden Biotop- und Nutzungstypen im Bereich des Eingriffsbereichs.

4.1.6 Feststellung des Gebietstyps

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung dem jeweiligen Gebietstyp wie folgt zuzuordnen:

Die Grundflächenzahl des Baugebiets errechnet sich aus der maximal zulässigen Grundfläche von 1.500 m² und der Fläche des Baugebietes von 5.230 m². Daraus ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,287. Die Flächen weisen damit einen niedrig bis mittleren (Versiegelungs- /) Nutzungsgrad auf und werden dem Gebietstyp B zugeordnet.

4.1.7 Feststellung der Beeinträchtigungsintensität

Aus den Schritten 1 und 2 ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität B I. Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt danach für B I 0,2 bis 0,5 . Großflächige Ausgleichsmaßnahmen in Form von bspw. öffentlichen und privaten Grünflächen können innerhalb des Planungsgebietes nicht realisiert werden.

Die Begrünungsmaßnahmen inklusive der Grünflächen für Tierhaltung stellen im Vergleich zum bisherigen Intensivacker jedoch eine ökologische Aufwertung, da Extensivierung, und damit eine Verbesserung dar. Es wird daher ein Kompensationsfaktor von 0.3 (zweitniedrigster Faktor der Kategorie B I) veranschlagt.

4.1.8 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Flächen, welche aus der Verschneidung der bestehenden und geplanten Biotop- und Nutzungstypen entstehen, werden mit dem zuvor festgelegten Kompensationsfaktor multipliziert. Nach diesen Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ergibt sich für das Baugebiet aus fachlicher Sicht eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.707 m².

Biotop- und Nutzungstyp Bestand	Biotop- und Nutzungstyp Planung	Flurstück	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Kompensationserfordernis (m ²)
Ackerfläche	Baufelder außerhalb Gebäude	115	246	0,3	74
Ackerfläche	Gebäude	115	219	0,3	66
Ackerfläche	Mistlege, offen	115	49	0,3	15
Ackerfläche	öffentlicher Fußweg/Landwirtschaftsweg	115	2	0,3	1
Ackerfläche	Private Grünfläche Eingrünung	115	1.011	0,3	306
Ackerfläche	Private Grünfläche Tierhaltung	115	2.039	0,3	612
Ackerfläche	Privater Fußweg	115	932	0,3	280
Ackerfläche	Riesel	115	60	0,3	18
Ackerfläche	Sandbecken	115	32	0,3	10
Ackerfläche	wassergebundene Decke	115	619	0,3	186
Feldweg	öffentlicher Fußweg/Landwirtschaftsweg	116	244	0,3	73
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	116	118	0,3	35
Öffentliche Grünfläche	Privater Fußweg	116	30	0,3	9
Straßenbegleitgrün	Öffentliche Grünfläche	114	15	0,3	5
Straßenbegleitgrün	öffentlicher Fußweg/Landwirtschaftsweg	114	58	0,3	17
			5.684 m²		1.707 m²

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses im Baugebiet.

4.1.9 Maßnahmen und Standorte des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das vorliegende Bauleitplanungsverfahren erfolgt einerseits intern auf der im B-Plan als "Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich" dargestellten Fläche (Ausgleichsfläche 384 m², vollumfänglich zum Ausgleich genutzt) und einer externen Ausgleichsfläche im Tal der Paar (Ausgleichsfläche 1.323 m²) zum Ausgleich genutzt, der Rest der 3.264 m² großen Ausgleichsfläche wird für zukünftige Bauprojekte der Regens- Wagner- Stiftung vorgehalten.

Die externe Ausgleichsfläche ist vor Satzungsbeschluss durch Eintragung von Dienstbarkeit und Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde im Grundbuch notariell rechtlich zu sichern.

Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung zur Eingabe in das Ökoflächenkataster dem Landesamt für Umwelt (LfU) durch Übersendung des ausgefüllten Meldebogens inkl. Lageplan zu melden.

Die **Ausgleichsfläche 1** liegt an der nordöstlichen Seite des Geltungsbereiches.



Abb. 4 : Lage der internen Ausgleichsflächen 1 (grün) im Raum.

Die Fläche hat eine Breite von 6,0 m bis 10,0 m und umfasst 384 m². Damit ist sie für die Ausbildung einer Hecke mit einheimischen Baum- und Straucharten geeignet. Zu pflanzende Arten sind den Festsetzungen des B-Planes zu entnehmen.

Bei der externen **Ausgleichsfläche 2** handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 81, Gemarkung Klosterberg. Die Fläche ist schraffiert in der folgenden Abbildung 5 dargestellt.



Abb. 5: Lage der externen Ausgleichsflächen 2 im Raum

Die Abbildungen 7 und 9 zeigen die Lage der Fläche im Überflutungsbereich. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist FFH-Gebiet. In den Randbereichen findet eine teilweise Überlagerung mit Flächen der Biotopkartierung statt.

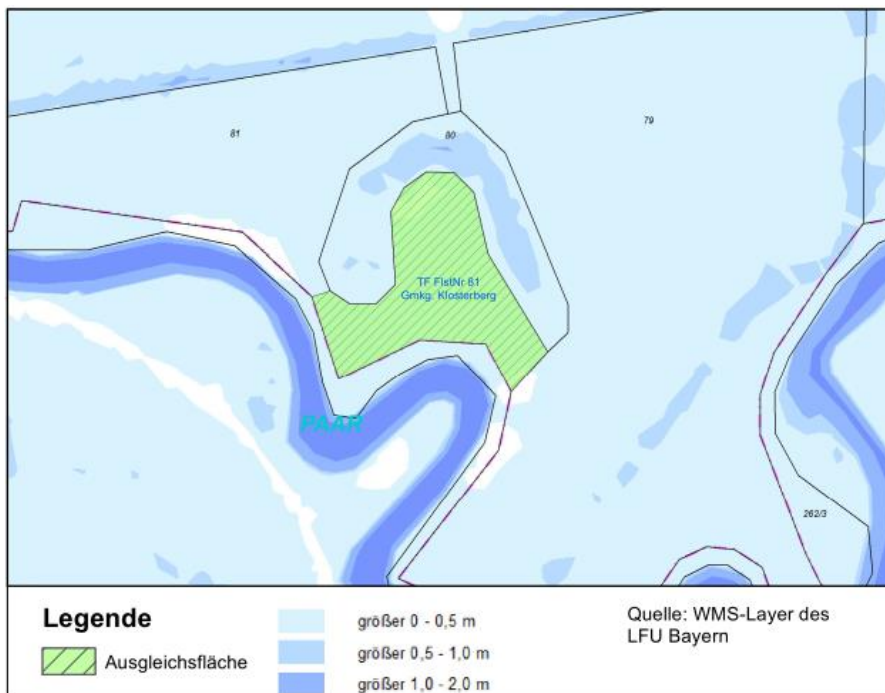


Abb. 7: Überstauung der externen Ausgleichsflächen 2 im Bereich 0 – 0,5m



Abb. 8: Frisch gemähte Fläche mit Saum aus Hochstauden.

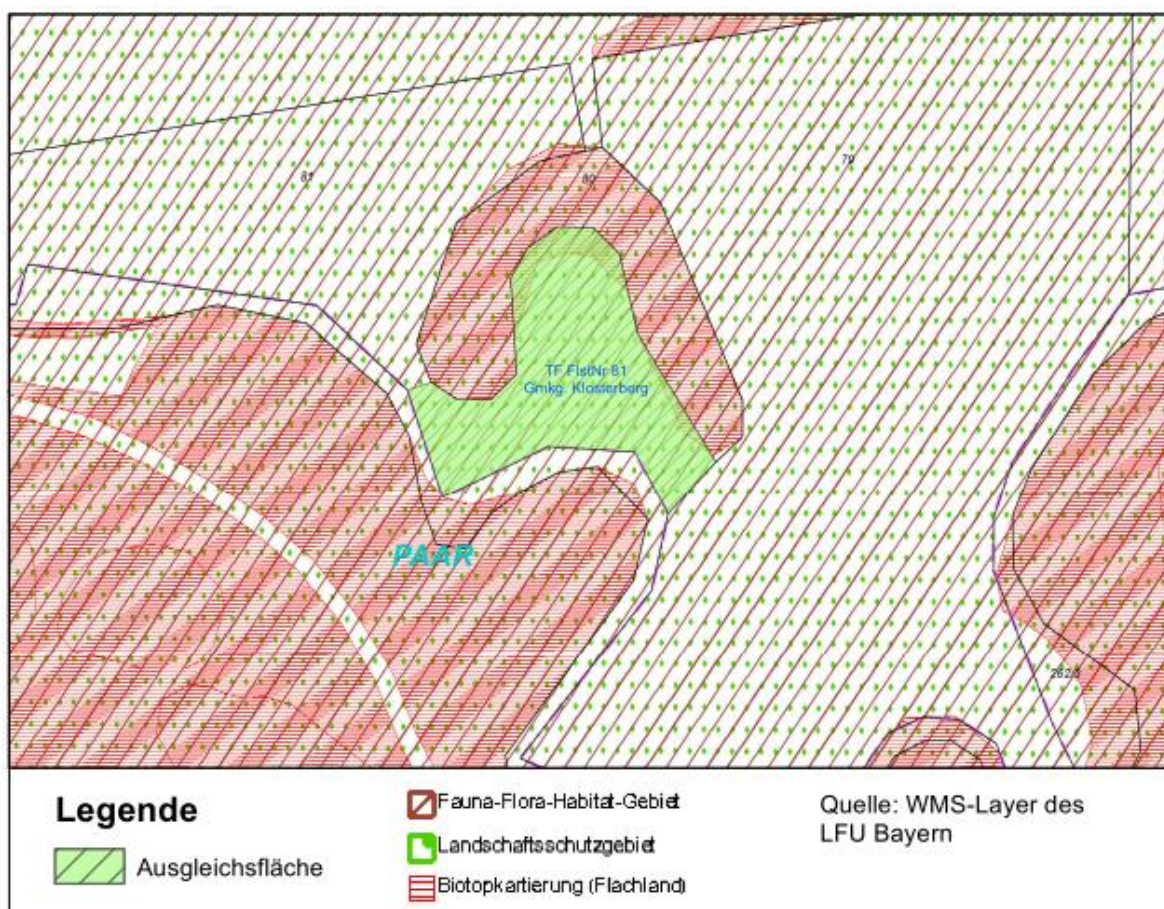


Abb. 9: Schutzgebiete und Biotopkartierung im Bereich der Ausgleichsflächen 2



Abb. 10: Kohldisteln und Brennnesseln im Saum. Lückiger Grünlandbestand mit Drüsigem Springkraut.

Abbildungen 8 und 10 zeigen die frisch gemähte Fläche. In den Randbereichen ist das Grünland von Hochstauden eingerahmt. Aufgrund des Nährstoffreichtums überwiegen Brennnesseln. In einigen Bereichen weisen Kohldisteln auf feuchten Boden hin. Weit verbreitet ist auch das Drüsige Springkraut. Der überwiegend alte Baumbestand weist auch Weiden mit Höhlen auf. So konnte bei der Ortsbegehung am 30. Juni 2018 auch ein Grünspecht gesichtet werden.

Bewertung

Im Bereich der Ausgleichsfläche 2 befindet sich als Ausgangssituation ein intensiv genutztes Grünland, welches der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen ist. Durch die Entwicklung hin zu einem extensiv genutzten artenreichen Grünland, erfolgt eine Aufwertung in Kategorie II, oberer Wert.

Zielzustand der externen Ausgleichsfläche auf Flurnr. 81 der Gemarkung Klosterberg ist der FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen).

Um die Aufwertung zu einem feuchten artenreichen extensiven Grünland zu erreichen sind folgende Maßnahmen notwendig:

Die Fläche ist durch die zukünftige Nutzung auszuhagern. In den ersten fünf Jahren nach Satzungsbeschluss ist die Fläche zur Aushagerung dreischürig zu bewirtschaften. Die einzelnen

Mahdtermine sollten dabei im Zeitraum zwischen Anfang Mai und Oktober liegen. Die zweite und dritte Mahd soll ca. jeweils acht Wochen nach der Vorangehenden erfolgen.

Ab dem sechsten Jahr ist die Ausgleichsfläche nur noch zweischürig zu bewirtschaften. Die erste Mahd erfolgt dabei nicht vor dem 01.06. Der zweite Bewirtschaftungsgang erfolgt ca. 8 Wochen später.

Das Mähgut ist in jedem Fall abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln und mineralischen oder organischen Düngern (insbesondere Gülle, Stallmist, Fäkal- oder Klärschlamm) ist zu unterlassen.

Es sind Maßnahmen erforderlich, um das gewünschte Artenspektrum herzustellen. Dies kann durch Schlitzansaat mit entsprechendem Saatgut erfolgen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, Spendermähgut aufzubringen. Laut der UNB gibt es nahegelegene Spenderflächen. Dazu erfolgt nach der Mahd und der Abfuhr des Mähgutes der Auftrag vom Spendermähgut. Dieses ist nach einigen Tagen abzurechen.

Nach fünf Jahren soll bei einer gemeinsamen Ortsbegehung mit der UNB der Entwicklungszustand der Fläche begutachtet werden und die weitere Pflege festgelegt werden.

Änderungen bzgl. der Pflege sind nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Berechnung des Kompensationsumfangs:

Biotop- und Nutzungstyp Bestand	Biotop- und Nutzungstyp Prognose	Fläche (m ²)	Biotop %	Kompensationsumfang (m ² gerundet)
FlstNr. 115	Teilfläche			
Acker	Hecke mit einheimischen Gehölzen	997	100	384
FlstNr. 81	Teilfläche			
Grünland	extensives artenreiches Grünland	3.264	100	3.264
Kompensationsumfang gesamt				3.648

Tabelle 3: Berechnung des Kompensationsumfangs bei den Ausgleichsflächen 1 und 2.

Einem Ausgleichserfordernis von 1.707 m² steht demnach ein Ausgleich von 3.648 m² gegenüber.

Damit verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 1941 m² der Ausgleichsfläche II.

4.2 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet, in dem die Methodik erläutert ist. Schwierigkeiten traten bei der Bewertung nicht auf. Kenntnislücken entstanden keine.

4.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der nur geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

4.4 Planungsalternativen

An dieser Stelle sei auf die Behandlung der Planungsalternativen (Erschließung, Gebäudestellung) im Kapitel 5.2 der Begründung des B-Planes verwiesen.

4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering - mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	Gering
Mensch (Lärmimmissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tabelle 4: Übersicht über die Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter.

4.6 Referenzliste der für den Umweltbericht genutzten Quellen

WELSCH + EGGER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 52 des Marktes Hohenwart „Sondergebiet Strassacker“; Vorabzug zur Ersten Änderung mit Arbeitsstand 18.09.2025.

UMWELT-PLANUNGSBÜRO SCHOLZ: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben Regens Wagner Hohenwart Neubau Reithalle und Pferdestall; Wurmsham, Mai 2018.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm – Textband; München, Juni 2003.

Web-Map-Services:

- Nationale und internationale Schutzgebieten: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/schutzgebiete?>. Angebot des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT.
- Wasserschutzgebiete: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/wsg?>. Angebot des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT.
- Denkmale: <https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal?>; Angebot des BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR DENKMALPFLEGE.

- Biotopkartierung Bayern: <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/natur/biotopkartierung/>; Angebot des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELT.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 i.d.V. 01.11.2024.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 i.d.V. 22. Dezember 2025.