

# BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus"

**GEMEINDE ST. WOLFGANG**

LANDKREIS ERDING

**FESTSETZUNGEN**

**UND HINWEISE**

Sankt Wolfgang, den 31.10.2023  
geändert am .....

Der Entwurfsverfasser :  
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
THOMAS SEISENBERGER  
Feldstraße 1  
84427 Sankt Wolfgang  
Tel.: 08085 / 1447  
ib-seisenberger@t-online.de

*Thomas Seisenberger*

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 31.10.2023  
geändert am .....

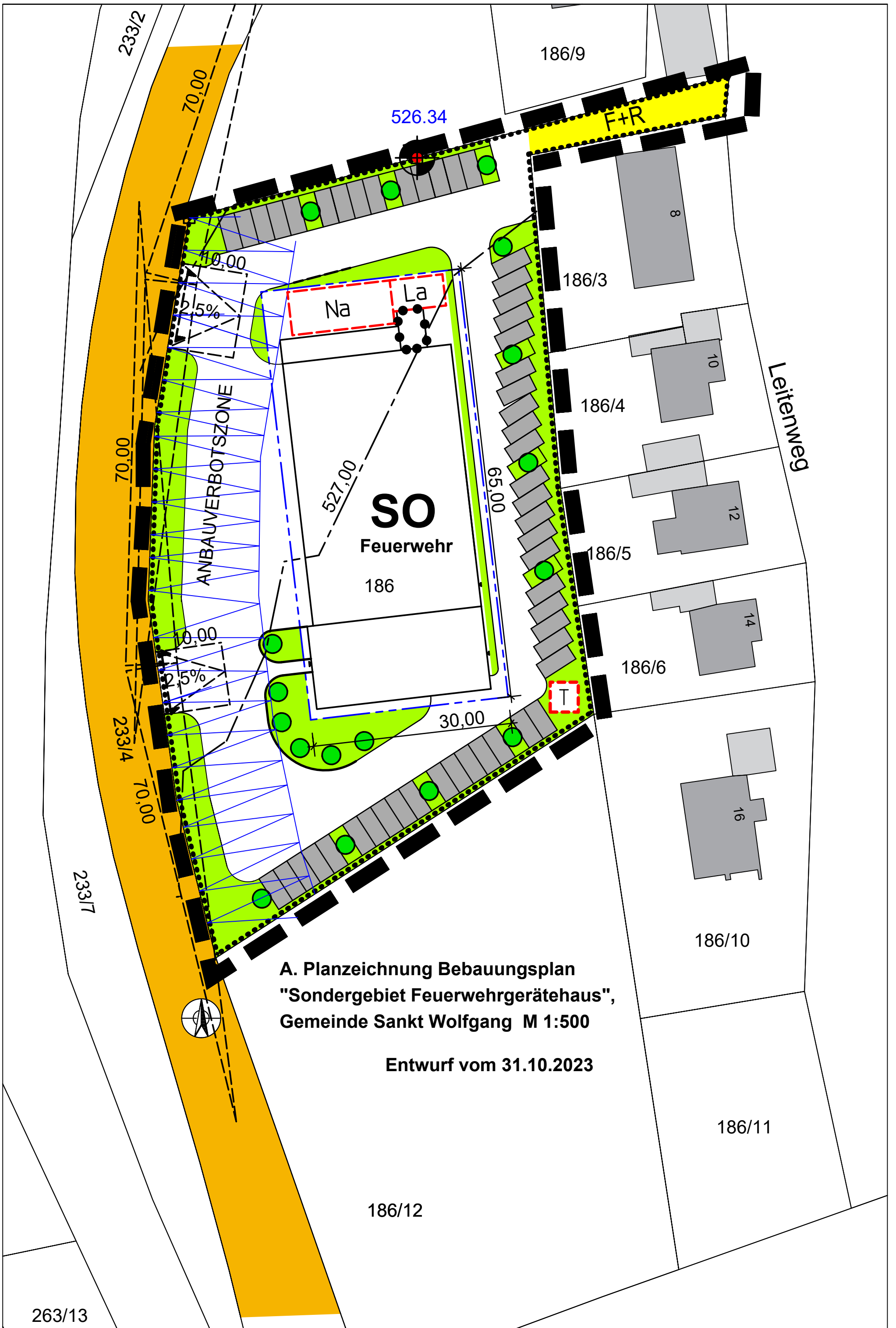
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

## Präambel:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang erlässt gem. § 2 Abs. 1, sowie der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.

## SATZUNG

Inhalt:	A. Planzeichnung M=1:500 und M=1:1000 B. Festsetzung durch Planzeichen C. Hinweise durch Planzeichen D. Festsetzungen durch Text E. Hinweise durch Text F. Verfahrenshinweise
Anhang:	Begründung mit Umweltbericht
Planungsstand:	Entwurf: 31.10.2023



**A. Planzeichnung Bebauungsplan  
 "Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus",  
 Gemeinde Sankt Wolfgang M 1:500**

**Entwurf vom 31.10.2023**



**A. Planzeichnung Bebauungsplan  
 "Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus",  
 Gemeinde Sankt Wolfgang M 1:1000**

**Entwurf vom 31.10.2023**

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

B.1.1  Sondergebiet

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 z.B.: WH 7,50 m Maximal zulässige Wandhöhe in Metern  
ausgenommen ist hier der Schlauchtrocknungsturm

B.2.2 z.B.: FH 12,00 m Maximal zulässige Firshöhe in Metern  
ausgenommen ist hier der Schlauchtrocknungsturm

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

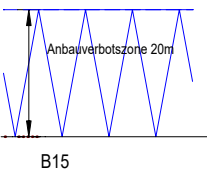
B.3.1  Baugrenze

B.3.2  Flächen für Parkplätze

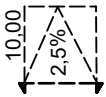
B.4. VERKEHRSFLÄCHEN:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

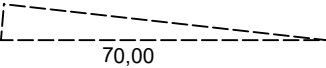
B.4.1  Verkehrsfläche

B.4.2  Fuß- und Radweg

B.4.3  Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):  
Bundesstraße B15: 20m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.


B.4.4  Bundesstraße B15

B.4.5  Ein- und Ausfahrtbereiche. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig. Mindest Länge 10,00m mit 2,5% Gefälle zur B15

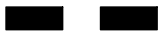
B.4.6  Sichtdreieck

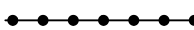
## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### B.5. GRÜNFLÄCHEN : (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.5.1  Straßenbegleitgrünflächen und Grünflächen

### B.6. SONSTIGE PLANZEICHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

B.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen z.B. WH und FH - Schlauchtrocknungsturm

B.6.3  Flächen für Nebenanlagen

 Flächen für Lagerplatz

 Flächen für Transformatorstation

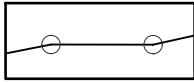
B.6.4  **526,34** Höhenbezugspunkt in NHN

B.6.5  **527,00** Höhenlinie

## C. Hinweise durch Planzeichen

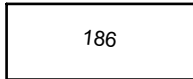
### C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1



Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2



Flurstücks-Nummern

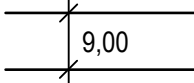
C.1.3



vorhandene Gebäude

### C.2. KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1



Maßzahlen (in Meter), z.B. neun

## D. Festsetzungen durch Text

### D.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Feuerwehr.

### D.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Das Gebäude muss innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

D.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe ist vom fertigen Fußboden bis Oberkante Dachaußenhaut mit max. 8,00 m festgesetzt.

Der Geländebezugspunkt B.6.4 muss mindestens 0,30 m tiefer als der fertige Fußboden sein.

D.2.3 Technische Einrichtungen auf Zwischendecken sind zulässig, sofern die jeweils zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.

### D.3. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT

D.3.1 Im Bereich der Anbauverbotszone sind Stellplätze zulässig.

### D.4. BAUWEISE

D.4.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Gebäude und dazugehörigen Dächer von 50 m darf überschritten werden.

D.4.2 Innerhalb der Baugrenzen sind unterschiedliche Nutzungen zulässig.

### D.5. BAUGESTALTUNG

D.5.1 Dachform, -neigung und -deckung:

Zulässig sind Flach- und Pultdächer

Die Bedachung der Gebäude kann mit einer Neigung von 1,5° bis 25° ausgeführt werden.

Die Dachdeckung kann als begrüntes Dach oder Blechdach erfolgen.

D.5.2 Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

D.5.3 Fassadengestaltung:

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

Zulässig sind glatte Putzfassaden oder Verkleidung mit Holz oder Plattenwerkstoffen.

D.5.4 Gebäudeerweiterungen sind profилgleich zu errichten.

D.5.5 Durch die Grundstücksbeleuchtung darf keine Blendwirkung auf passierende Kraftfahrzeuge auf der Bundesstraße B15 und die bestehende Bebauung ausgehen.

### D.6. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

D.6.2 Stellplätze sind in den Baugrenzen Punkte B.3.1 und B.3.2 zulässig.

D.6.3 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

### D.7. EINFRIEDUNGEN

D.7.1 Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Einfriedung zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 Metern zulässig.

D.7.2 Als Einfriedungen sind nur Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig. Mauern und Stützmauern sind unzulässig.



## D. Festsetzungen durch Text

D.7.3 Bei Einfriedungen muss zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.  
Es sind keine Sockel zulässig.

### D.8. IMMISSIONSSCHUTZ

D.8.1 Feuerwehrrübungen sind auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.

### D.9. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

D.9.1 Gemäß dem nachzureichenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Teilflächen des Grundstücks möglich. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

### D.10. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.10.1 Entlang der Südgrenze, zur freien Landschaft sind Bäume zwischen den Stellplätzen mit artgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Abstand zur Grundstücksgrenze für Bäume mind. 4m, für Sträucher und Kernobst mind. 2m.

Abstand zwischen den Bäumen 8 - 10 m.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.

Solitärsträucher: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm, Pflanzraster 1,5m x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

D.10.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Obstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20

Solitärsträucher: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

D.10.3 Die nicht überbauten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

### D.11. ARTENSCHUTZ

D.11.1 Die Beleuchtung der Außenanlagen ist insektenfreundlich zu gestalten. Warmweiße LED Leuchten und SE/ST-Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen), die nach oben abgeschirmt sind - keine Kugelleuchten - sind zulässig.

### D.12. ABSTANDSFLÄCHEN

D.12.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu den Grenzen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einzuhalten.

### D.13. GELÄNDEGESTALTUNG

D.13.1 Stützmauern sind unzulässig.

D.13.2 Geländeänderungen sind zulässig. Sie sind so gering wie möglich zu halten. An das Gelände der benachbarten Grundstücke muss ohne Stützmauern angeschlossen werden.

## E. Hinweise durch Text

### E.1. IMMISSIONSSCHUTZ

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

### E.2. UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS

E.2.1 Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird auf einer externen Fläche, Flurnummer / Gemarkung wird nachgereicht, nachgewiesen. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind gemäß Umweltbericht Kapitel 5.2.4 umzusetzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### E.3. ARTENSCHUTZ

E.3.1 Artenschutz:

Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

E.3.2 Die vorhandenen Hecken- und Gehölzbestände auf den angrenzenden Flächen dürfen nicht gestört oder zerstört werden, ggf. sind Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten (z.B. mit Bauzäunen) durchzuführen.

E.3.3 Im nördlichen Bereich darf die Durchfahrt nicht und auch nicht die Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere während der Bauarbeiten, als Lager- oder Abstellflächen erfolgen.

E.3.4 Für den Fall, dass größere Fensterfronten am Gebäude geplant werden, ist auf die Verwendung von Vogelschutzglas zu achten, wodurch Kollisionen von Vögeln vermieden werden können.

### E.4. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

E.4.1 Dachbegrünung:

Wenn möglich sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmedämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.

E.4.2 Für Baumpflanzungen ist gemäß Aussage des Straßenbauamts ein Mindestabstand von 7,5m zur Bundesstraße B15 einzuhalten, um kostenintensive Schutzmaßnahmen der Bundesstraße (Leitplanke) zu vermeiden.

E.4.3 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sollten v. a. in den Randbereichen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder etc.) sowie Obstgehölzen gepflanzt werden.

### E.5. OBERFLÄCHENWASSER

E.5.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.5.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück, insbesondere auf die Bundesstraße B15 gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

## E. Hinweise durch Text

- E.5.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.  
Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- E.5.4 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.
- E.5.5 Der maßgebende, für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen anzusetzende Grundwasserstand ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt festzulegen.
- E.5.6 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.5.7 Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen sind zusätzliche Behandlungsmaßnahmen für das einzuleitende Regenwasser vorzunehmen. Die hierzu anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

### E.6. ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

- E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse des Gebäudes erfolgen mit Erdkabeln.  
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.  
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.6.2 Bei der Planung von Versorgungsleitungen sind u.a. folgende technischen Hinweise und Normen zu beachten: DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen", DIN 19630 "Richtlinien für den Bau von Wasserrohrleitungen", DVGW-Hinweis GW 315 „Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“.  
Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404.  
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.  
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.  
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.  
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### E.7. BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

- E.7.1 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

## E. Hinweise durch Text

### E.8. OBERBODENSCHUTZ

- E.8.1 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründüngung anzusäen.

### E.9. BODENDENKMALPFLEGE

- E.9.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### E.10. BAUGRUND

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wie z.B. zu Gründung, evtl. Bodenaustausch, Versickerung wird auf die geotechnische Baugrunduntersuchung verwiesen.

### E.11. BELANGE DER BENACHBARTEN BEBAUUNG

- E.11.1 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze muss durch geeignete Wahl von Gehölzen sichergestellt werden, dass diese nicht auf die Häuser umstürzen können. Es ist darauf zu achten, dass die Endwuchshöhe der Gehölze niedriger ist, als ihr Abstand zur Bebauung. Der kürzeste Abstand zur Bebauung erlaubt Bäume zweiter oder dritter Ordnung (bis ca. 10m Endwuchshöhe).
- E.11.2 Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

### E.12. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Sankt Wolfgang im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

### E.13. VERKEHRSFLÄCHEN

- E.13.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauverbotszone dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Außerdem dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- E.13.2 Während der Baumaßnahmen ist die Zufahrt und der Weg zum Leitenweg freizuhalten.

## F. Verfahrensvermerke

### F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sankt Wolfgang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### F.2 **Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### F.3 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### F.4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

### F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

### F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den .....  
1. Bürgermeister

### F.7 **Ausfertigung**

Das Original des Bebauungsplans wurde am ..... ausgefertigt.

Sankt Wolfgang, den .....  
1. Bürgermeister

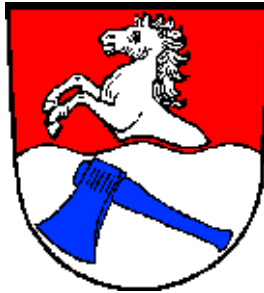
### F.8 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Sankt Wolfgang, den .....  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN



**GEMEINDE ST. WOLFGANG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus"**

**GEMEINDE ST. WOLFGANG**

**LANDKREIS ERDING**

**BEGRÜNDUNG**

Sankt Wolfgang, den 31.10.2023  
geändert am .....

Der Entwurfsverfasser :  
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
THOMAS SEISENBERGER  
Feldstraße 1  
84427 Sankt Wolfgang  
Tel.: 08085 / 1447  
ib-seisenberger@t-online.de

*Thomas Seisenberger*

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 31.10.2023  
geändert am .....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE, ZWECK</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	3
2.3	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	4
<b>3</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET</b>	<b>4</b>
3.1	Lage, Größe und angrenzende Bereiche	4
3.2	Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand	5
3.3	Boden - und Grundwasserverhältnisse	6
3.4	Schutzgebiete	7
3.5	Altlasten	7
3.6	Denkmalschutz	7
<b>4</b>	<b>PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSINHALT</b>	<b>7</b>
5.1	Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Flächengrößen, Geländegestaltung	8
5.3	Gebäudegestaltung und Höhenlage	8
5.4	Erschließung und Verkehr	8
5.5	Versorgung / Entsorgung	9
5.6	Oberflächenwassermanagement	10
5.7	Immissionsschutz	10
5.8	Maßnahmen zum Klimaschutz	11
5.9	<b>Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und saP</b>	<b>12</b>
5.9.1	Umweltbericht und naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
5.9.2	Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	12
5.9.3	Öffentliche Grünflächen	13
5.9.4	Gemeinbedarfsflächen	13
<b>6</b>	<b>KARTENGRUNDLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG</b>	<b>14</b>

## 1 ANLASS, ZIELE, ZWECK

Die Gemeinde Sankt Wolfgang benötigt, für die Feuerwehr Sankt Wolfgang, ein neues Feuerwehrgerätehaus. Das bestehende Gebäude erfüllt die Anforderungen der Feuerwehr aus verschiedenen Gründen nicht mehr. Zum einen werden mehr Fahrzeuge und eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen einer langfristigen Planung benötigt, zum anderen besteht durch die Zuwegung bei Einsätzen die Gefahr von Unfällen für die anrückenden Einsatzkräfte.

Das bestehende Gerätehaus verfügt lediglich über drei Stellplätze. Der Fuhrpark der Freiwilligen Feuerwehr Sankt Wolfgang beträgt zwischenzeitlich fünf Einsatzfahrzeuge. Darüberhinaus wurde vom Landkreis Erding ein Verkehrssicherungsanhänger (VSA) für Autobahneinsätze zur Verfügung gestellt. Ein Einsatzfahrzeug und der VSA sind in einer externen Garage untergestellt.

Es sind keine Umkleiden vorhanden, Garderobenhaken befinden sich an den Wänden und zwischen den Fahrzeugen im Gerätehaus.

Der Gemeinderat Sankt Wolfgang hat deshalb in der Sitzung vom 19.01.2022 die dafür erforderliche Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit der vorliegenden 13. Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde die Voraussetzung zur weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem der Neubau des Feuerwehrhauses verbindlich geregelt wird. Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat deshalb in gleicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs - und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ beschlossen.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der o.g. Bebauungsplan werden im Parallelverfahren erstellt.

Die Prüfung von Standortalternativen und zur Auswahl des Planungsgebiets erfolgt im Rahmen der parallel ausliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Ergebnisse dazu sind im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung in Kapitel 5 dokumentiert.

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Sankt Wolfgang liegt im Landkreis Erding.

### 2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang vom 24.03.1993 in der Fassung der 10. Änderung vom 11.12.2014 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entlang der Bundesstraße B15 ist eine anbaufreie Zone ausgewiesen.



Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet selbst festgesetzt, die Fläche ist frei von Biotopen. Die derzeitige Flächennutzung entspricht nicht der geplanten Entwicklung und wird deshalb mit der 13. Änderung entsprechend angepasst.

### **2.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
gem. § 2 Abs. 1, sowie der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017  
(BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998  
(GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

## **3 ANGABEN ZUM PLANUNGSGEBIET**

### **3.1 Lage, Größe und angrenzende Bereiche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.235 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurnummer 186. Gemarkung Sankt Wolfgang. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sankt Wolfgang.

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B15.  
Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine private Pferdekoppel.  
Östlich befindet sich eine bestehende Wohnbebauung (fünf Einzelhäuser) am Leitenweg.  
Südlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Die aktuelle Nutzung der Fläche ist landwirtschaftlich als Acker. Es befinden sich keine Bäume oder andere Gehölze auf der Fläche.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem, Ausgangssituation mit Kennzeichnung des Bereichs für das neue Feuerwehrgerätehaus (rot), unmaßstäblich

### 3.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topografie und Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Goldach.  
Das Planungsgebiet ist derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen.

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs ist gesichert, da er direkt an die Bundesstraße B15 angrenzt. Zur besseren landschaftlichen Integration der Sonderbaufläche soll insbesondere die südliche Randzone begrünt werden.

### 3.3 Boden - und Grundwasserverhältnisse

Für das Planungsgebiet steht das Bodengutachten noch aus.  
Aus früheren Erkenntnissen lässt sich aber ein Angabe zum Baugrund vermuten.

#### Geologische Situation

- Ablagerungen des Tertiärs (Kiese, Sande, Schluffe, Tone), die von Lößlehmen und umgelagerten, entfestigten Tertiärböden überlagert werden.

#### Bodenaufbau (Bohrendteufe 15 m)

- Oberbodenhorizont Dicke ca. 40 cm
- darunter bindige und sandige Decklagen bis 4 – 5 m unter Geländeoberkante (GOK)
- darunter tertiäre Sande, Kiese und Tone / Schluffe

#### Grundwasser

- etwa 5,00 m unter GOK festgestellt
- die tertiären Sande und Kiese sind voraussichtlich flächendeckend wassererfüllt
- es ist mit Schichtwasserhorizonten zu rechnen

#### Tragfähigkeit

- unterhalb des Oberbodens stehen eher gering tragfähige und stärker kompressible, bindige Decklagenböden an
- es wird eine Flachgründung empfohlen

#### Verkehrsflächen

- auf Höhe des Planums stehen sehr frostempfindliche bindige Böden an (Frostempfindlichkeitsklasse F3)
- Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus für asphaltierte Verkehrsflächen beträgt für die Belastungsklasse Bk 1,0 bis Bk 1,8 somit 70 cm und für die Belastungsklassen Bk 3,2 bis Bk 10 75 cm
- ein zusätzlicher Bodenaustausch von etwa 0,30 – 0,50 m Stärke bzw. eine entsprechende Bodenverbesserung (z.B. durch Einfräsen eines Kalk-Zement-Binders mit Verdichtung) in etwa vergleichbarer Stärke (0,40 – 0,50 m) ist für die Tragfähigkeit des Planums erforderlich

#### Versickerung von Niederschlagswasser

- Teilweise liegen bindige Decklagen vor, die keine baupraktisch relevante Versickerung erlauben. Eine Versickerung kann in den Bereichen der tertiären Sande und Kiese erfolgen. Diese müssen in den Bereichen der Versickerungsanlagen möglicherweise aufgeschlossen werden. Diese stehen im nordwestlichen Teil des Grundstücks bereits ab etwa 2,0 m unter GOK an.

### 3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsgebiet eines Wasserschutzgebiets, es kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern vom Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Planungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiet und Wassersensibler Bereich befinden sich jedoch in der Nähe.

Es befinden sich auch keine anderen Biotope oder Schutzgebiete im Geltungsbereich.

### 3.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

### 3.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bau - oder Bodendenkmäler vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten dennoch bodendenkmalrelevante Funde (z.B. Keramik) zu Tage treten, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erding zu melden. (denkmalrechtliche Erlaubnis Art. 7 DschG.)

## 4 PLANUNGSLEITGEDANKEN, GRUNDSATZZIELE UND ART DER NUTZUNG

Die Kernaussage des Bebauungsplans wird im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus" festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche orientiert sich an dem Platzbedarf der örtlichen Feuerwehr. Das bestehende Gerätehaus verfügt nur über drei Stellplätze und kann die vorhandenen Fahrzeuge nicht fassen. Es werden zusätzliche Stellplätze im neuen Gerätehaus benötigt. Es sind keine separaten Umkleidekabinen vorhanden.

Darüber hinaus sollen Schulungsräume, Räume für die Jugendfeuerwehr und eine Werkstatt im neuen Gerätehaus untergebracht werden. Um langfristig einen geeigneten Standort auszubilden, sollen zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

## 5 PLANUNGSINHALT

### 5.1 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche wird über die Baugrenzen, die Dachneigung und die Wandhöhe bestimmt.

Demnach liegt die maximal überbaubare Grundfläche für das Bauwerk bei 2.000 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Dachneigung erlaubt alle Dachformen mit einer Dachneigung von 1,5° bis 15°. Die maximal zulässige Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt in der Bundesstraße B15 gemessen.

## 5.2 Flächengrößen, Geländegestaltung

Geländeänderungen sind zulässig, jedoch sind sie so gering wie möglich zu halten. Mauern zum Abfangen des Geländes werden als nicht notwendig erachtet, da das Ursprungsgelände eine sanfte Topografie im Geltungsbereich aufweist. Daher sind sie nicht zulässig. An die benachbarten Grundstücke muss ebenfalls ohne Stützmauer angeschlossen werden, um eine gute Integration der Planung in die Umgebung zu gewährleisten.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind bei Einfriedungen Sockel nicht zulässig.

## 5.3 Gebäudegestaltung und Höhenlage

Die Abstandsflächen ergeben sich aus der gewählten Grundfläche innerhalb der Baugrenzen und den Wandhöhen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO an allen Grenzen einzuhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs können sich teilweise Überlagerungen der einzelnen Abstandsflächen untereinander ergeben. Die Abstandsflächen sollten auch innerhalb des Geltungsbereichs möglichst eingehalten werden. Es ist insbesondere bei den Aufenthaltsräumen auf ausreichende Belichtung und Belüftung zu achten.

Durch die Festsetzung von Flach- und Pultdächern mit max. Neigungen wird eine Minimierung der Gesamtgebäudehöhen und ein harmonisches Gesamtbild für das Planungsgebiet erreicht. Für eine notwendige Planungsflexibilität werden bewusst nur die notwendigsten Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der zulässigen Dachdeckungsmaterialien und Fassadenausbildung getroffen.

Durch die Festlegung eines Höhenbezugspunktes mit bekannter Höhe in NHN können die max. möglichen Wandhöhen eindeutig bestimmt und geprüft werden.

Zur Trocknung der Feuerwehrschräume soll ggf. ein sog. Schlauchturm ausgeführt werden. Dazu soll ein separat stehender Turm mit 24m Höhe errichtet werden. Für diesen Zweck müssen der Turm und seine Fassaden und Treppenaufgänge frei zugänglich sein. Hierzu ist die DIN 14092 - 3 zu beachten. Für den Übungsturm wird das nordöstliche Eck der Baugrenze, an einem Punkt im Grundstück vorgesehen.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung ist durch direkte Anbindung an die Bundesstraße B15 gesichert.

Die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Sankt Wolfgang trifft keine Aussage zu Feuerwehrhäusern oder vergleichbaren Einrichtungen. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) schreibt für Neubauten die Errichtung von Fahrradabstellplätzen vor.

Daher sollten die erforderlichen Stellplätze in Absprache mit der Feuerwehr und in Anbetracht ihrer Bedarfe ermittelt werden. Ausschlaggebend für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist der Alarmfall. Feuerwehrfahrzeuge sind hiervon ausgeschlossen. Diese sollten im Gebäude untergebracht werden können.

Es fand eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt statt.

Es wurden unter anderem die benötigten Zu- und Abfahrten diskutiert. Die Feuerwehr Sankt Wolfgang benötigt zwei Zu- und Ausfahrten um Begegnungsfälle von Zivilfahrzeugen mit Rettungsfahrzeugen möglichst zu verhindern. Das Straßenbauamt stimmte dem im Alarmfall zu. Es wurde eine Hauptzufahrt besprochen, welche permanent und uneingeschränkt nutzbar ist, hier die südlichere Zu- und Abfahrt. Die nördlichere Zu- und Abfahrt ist für die Feuerwehrkräfte angedacht.

Die Schleppkurve der größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeuge wurde für beide Zu- und Abfahrten überprüft und ist in der Genehmigungsplanung entsprechend zu dimensionieren und zu erstellen.

## **5.5 Versorgung / Entsorgung**

Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Strom und Telekommunikation ist gesichert. Es kann auf kurzem Wege an die Bestandsleitungen angeschlossen werden.

Für die Wasserversorgung muss an die Leitungen am Leitenweg angeschlossen werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren ist eine möglichst ressourcenschonende Versorgung zu wählen.

Die Entwässerung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Sankt Wolfgang. Regenwasser wird gesammelt und als "Übungswasser" verwendet bzw. auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht möglich, ist das Grundstück an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Zur elektrischen Erschließung der geplanten Bebauung kann nach Anforderung eine Transformatorenstation erforderlich sein. Die Aufstellfläche wird ca. 25 m<sup>2</sup> betragen und darf sich außerhalb der Baugrenzen befinden.

## 5.6 Oberflächenwassermanagement

Da das Baugrundgutachten noch aussteht, wird angenommen, dass die Versickerung möglich ist. Es sollen daher das anfallende Niederschlagswasser, sowie unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung soll die Versickerung anhand von ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Lage der Mulden und Becken ist anhand der lokalen Versickerungsfähigkeit kleinräumig im Grundstück zu ermitteln. Das Konzept für das Oberflächenwassermanagement und die Dimensionierung der Sickeranlage ist in der weiteren Objektplanung eingehender abzustimmen.

Um die Versickerung breitflächig auf das Grundstück zu verteilen, sollen alle befestigten Flächen möglichst wasserdurchlässig hergestellt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zugeführt wird. Soweit Oberflächenwasser aus einem Feuerwehrübungsplatz abgeleitet wird, so ist dies als Schmutzwasser zu betrachten und falls erforderlich über eine Abscheideanlage in die Kanalisation einzuleiten.

## 5.7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz bezüglich Lärmemissionen, die vom Feuerwehrhaus ausgehen, ist grundsätzlich unproblematisch, da genügend Abstand zur nächstgelegenen Bebauung (Leitenweg) gegeben ist.

Auf das Gelände wirkt schalltechnisch von Westen die Bundesstraße B15 ein.

Der geplante Übungshof, sowie die Tore der Fahrzeughalle sind nach Westen orientiert.

Das geplante Gebäude bietet einen Schallschutz zur Nachbarbebauung im Osten.

## 5.8 Maßnahmen zum Klimaschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

- Berücksichtigung energierelevanter Faktoren (Ausrichtung des Baukörpers, Passivhäuser, kompakte Bauweise, Dachform),
- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für Beleuchtung und raumluftechnische Anlagen z.B. Belüftungssystem mit Gegenstrom-Wärmetauscher),
- Energieeffizienz,
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Es wird auf die Energieeinsparverordnung/Gebäudeenergiegesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Die Dachflächen sollten prinzipiell den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung) ermöglichen. Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Zur Verhinderung der Überhitzungen der Räume im Sommer werden fest installierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfohlen.

Mögliche Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Baugebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festsetzung von extensiven Wiesen auf den nicht überbauten Flächen Bepflanzungsfestsetzungen und Hochstammpflanzungen => klimatisch wirksam (Feuchtigkeit, Staubbildung, Verdunstung).
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung, Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze



<b>Mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung im Baugebiet</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Strahlungsbilanz Reflexion und Absorption)	Ermöglichen kompakter Baukörper und Südausrichtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen durch motorisierten Individualverkehr und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien)	Ortsnahe Lage der Fläche, dadurch Verringerung von Verkehrsleistung
Bindung von CO <sub>2</sub> -Emissionen, v.a. durch Pflanzung von Bäumen	Baumreihe mit Sträuchern entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs,  Festsetzung von weiteren Baumpflanzungen

**5.9 Grünordnung, Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffsregelung und saP**

5.9.1 Umweltbericht und naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert. Für die Nutzungsänderung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, der auf Ausgleichsflächen nachgewiesen werden muss. Es wurde ein Eingriff von        m<sup>2</sup> ermittelt, der auf externen Ausgleichsflächen nach gewiesen wird.

5.9.2 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Es wurde eine Prüfung der relevanten, potenziell vorkommenden Arten durchgeführt. Durch das geplante Vorhaben sind relevante Arten der Tiergruppen Fledermäuse, Kriechtiere und Vögel betroffen. Vor Ort wurden die bestehenden Nutzungen und die Vegetation festgestellt. Es wurde anschließend eine Betrachtung aller Wirkfaktoren auf die genannten Tiergruppen durchgeführt. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen werden durch die Planung keine relevanten Arten beeinträchtigt.

### 5.9.3 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Bundesstraße, auf den Flurnummern 186 Gemarkung Sankt Wolfgang ist ein öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün anzulegen und zu pflegen. In dem Streifen sind Straßenentwässerungsgräben vorhanden und in Stand zu halten.

### 5.9.4 Gemeinbedarfsflächen

Da das geplante Feuerwehrgebäude die zukünftige südliche Ortseingangssituation von Sankt Wolfgang prägen wird, wurden folgende Festsetzungen zur Eingrünung getroffen:

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand von 4m für Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Außerdem sind die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen mit einer extensiven Wiese anzulegen und zu pflegen. Dies steht der Anlage von Versickerungsmulden nicht entgegen.

## 6 KARTENGRUNDLAGEN

Kartengrundlage der vorliegenden Satzung ist die amtliche digitale Flurkarte der Gemeinde Sankt Wolfgang von 2022 (für den Geltungsbereich und nähere Umgebung) und 2022 (für den Übersichtsplan), herausgegeben durch die Bayerische Landesvermessungsverwaltung.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN, FLÄCHENBILANZ

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die einzelnen Flächenkategorien: (Flächenermittlung mittels CAD, Flächen gerundet, ca. Werte)

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	6.235 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün mit Straßenentwässerungsgräben	200 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr</b>	5.000 m <sup>2</sup>

Sankt Wolfgang, den 31.10.2023

*Thomas Seisenberger*

Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
THOMAS SEISENBERGER

# BEBAUUNGSPLAN



GEMEINDE ST. WOLFGANG

BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus"

**GEMEINDE ST. WOLFGANG**

LANDKREIS ERDING

**UMWELTBERICHT**

Sankt Wolfgang, den 22.07.2022  
geändert am 31.10.2023

Der Entwurfsverfasser :  
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
THOMAS SEISENBERGER  
Feldstraße 1  
84427 Sankt Wolfgang  
Tel.: 08085 / 1447  
ib-seisenberger@t-online.de

*Thomas Seisenberger*

Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 22.07.2022  
geändert am .....

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Beschreibung der Planung</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalt des Bebauungsplans „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ (Kurzdarstellung)	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	4
1.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde</b>	<b>5</b>
2.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
2.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	6
2.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	6
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	7
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	8
3.3	Schutzgut Fläche	10
3.4	Schutzgut Boden	11
3.5	Schutzgut Wasser	12
3.6	Schutzgut Klima/Luft	13
3.7	Schutzgut Landschaft	14
3.8	Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter	15
3.9	Biodiversität und Wirkungsgefüge bei Durchführung der Planung	16
<b>4</b>	<b>Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung</b>	<b>17</b>
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	17
4.2	Anlage - bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren	18
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	<b>18</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter	19
5.2	Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	19
5.2.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	20
5.2.2	Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs	20
5.2.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	20

5.2.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	21
5.2.5	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")	24
<b>6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>24</b>

## 1 Beschreibung der Planung

### 1.1 Inhalt des Bebauungsplans "Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus" (Kurzdarstellung)

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan die folgenden Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Feuerwehr
- Darstellung der Verkehrsflächen und begleitender Grünflächen
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen, Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebiets

Durch die oben beschriebenen Festsetzungen werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Gerätehauses mit angegliedertem Schlauchrocknungs-/Übungsturm.
- Sicherung der funktionalen Belange wie Erschließung, Ver- und Entsorgung, Verkehrssicherheit.
- Städtebauliche und landschaftlich verträgliche Situierung und Integration der geplanten Nutzung in die bestehende Ausgangssituation.
- Minimierung der Versiegelung und Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß

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

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

Der Untersuchungsbereich liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

#### Regionalplan und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Sankt Wolfgang liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Es finden sich z.B. keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder regionale Grünzüge oder Trenngrün.

Der Geltungsbereich liegt im direkten Anschluss an dem östlichen Siedlungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht nicht der geplanten Entwicklung des Bebauungsplans (Auslegung im Parallelverfahren).

Der Flächennutzungsplan wird deshalb in der 13. Änderung angepasst.

### Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Für das Planungsvorhaben haben die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz Bedeutung. Weiterhin sind die Bodenschutz-, die Abfall- und Wassergesetzgebung, sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für die Planung relevant.

### 1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von anderweitigen Standorten wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf Gemeindeebene vorgenommen.

Im Rahmen der Variantenprüfung von Gestaltungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs wurde folgendes berücksichtigt:

Es bestehen Begrenzungen für den Geltungsbereich von Westen durch die Anbauverbotszone der Bundesstraße B15 und von Osten durch die Wohnbebauung.

Nach Prüfung der Sachlage wurden die Baugrenzen innerhalb der begrenzenden Faktoren, im Sinne der Gemeinde, großzügig festgesetzt.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurden vom Ingenieurbüro IB-Seisenberger mehrere Konzeptvarianten erarbeitet und mit der Gemeinde und der Feuerwehr Sankt Wolfgang vorabgestimmt. Grundlage für den Bebauungsplan ist die vom Gemeinderat und der Feuerwehr favorisierte Vorentwurfsvariante.

Die Feuerwehr Sankt Wolfgang benötigt zwei Zu- und Ausfahrten um Begegnungsunfälle von Zivilfahrzeugen mit Rettungsfahrzeugen möglichst zu verhindern.

Als Übungsmöglichkeit für die Feuerwehrleute mit der Drehleiter, soll der separat stehende Schlauchtrocknungsturm, mit etwa 20 m Höhe, umgesetzt werden. Es wurde das nordöstliche Eck der Baugrenze für den Turm vorgesehen, da dieser Standort am verträglichsten für das Landschaftsbild erscheint. Durch diese Anordnung auf dem Grundstück ist der Turm von der freien Landschaft aus betrachtet hinter dem Hauptgebäude zurückversetzt und erscheint nicht als Fremdkörper, obwohl er in der unmittelbaren Umgebung den höchsten Punkt darstellen wird.

Für das Niederschlagswasser ist die Versickerung gewährleistet. Dazu sind Versickerungs- und Regenrückhaltevorrichtungen auf dem Grundstück notwendig, die im Genehmigungsverfahren vorzusehen sind. Daher sind keine ausreichend großen Grünflächen vorhanden und es können keine Ausgleichsflächen mehr im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

## **2. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**

### 2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für den Umweltbericht ergibt sich folgende Abgrenzung:

#### Räumlich

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Umgebende benachbarte Siedlungsstrukturen, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Flächen
- Erweiterung des Untersuchungsbereiches entsprechend der Gegebenheiten soweit sie die zu untersuchenden Schutzgüter betreffen, hier v.a. Boden, Wasser und Landschaftsbild

Inhaltlich

Für die inhaltliche Abgrenzung des Umweltberichts ergeben sich die folgenden wesentlichen Betrachtungs - und Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild
- Schutzgut Fläche

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes werden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Landschaftsentwicklungskonzept der Regierung von Oberbayern und des Bayer. Landesamts für Umweltschutz
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- BayernAtlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- Umwelt Atlas Bayern, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS -Natur) , Bayer. Landesamt für Umwelt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas mit Liste der Boden - und Baudenkmäler, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Arten - und Biotopschutzprogramm Bayern , Landkreis Erding (ABSP), aktualisierte Fassung, Stand Oktober 2005
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang
- Baugrundgutachten
- Mitteilungsblatt der Gemeinde Sankt Wolfgang

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden : geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden als Grundlage verwendet .

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die vorhandenen Daten und Untersuchungen wurden für die Aufgabenstellung analysiert und bewertet. Kenntnislücken aufgrund derzeit fehlender Unterlagen, Erhebungsdaten und Untersuchungen bestehen jedoch insbesondere zu

- spezifischen , aktuellen Kartierungen zu Fauna im Gebiet,
- aktuelle Aussagen und Erhebungen zu Kampfmittel - und Altlasten Verdachtsflächen.

Zu diesen Themen kann der Umweltbericht deshalb lediglich allgemein gültige Annahmen oder Auswirkungsvermutungen stellen.



### 3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), Prognose über die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

#### 3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

##### **Beschreibung (Basisszenario)**

##### Erholungsnutzung

Das Planungsgebiet hat wegen der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine oder nur geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der an der Westgrenze bestehende Verlauf der Bundesstraße B15 hat keinen Erholungswert.

##### Emissionen

Es lassen sich keine relevanten Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung erkennen.

##### Immissionen

Es konnte keine Vorbelastung von außen durch relevante Immissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung oder angrenzenden Bebauung festgestellt werden. Westlich grenzt jedoch die Bundesstraße B15 an. Von diesem Verkehrsweg gehen Immissionen aus, die das Planungsgebiet evtl. beeinflussen.

##### Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Nachbarschaft

Eine Nachbarschaft zu Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes besteht nicht, so dass diesbezüglich keine baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden müssen.

##### Energieversorgung

Oberirdische Leitungstrassen, die eine evtl. visuelle Beeinträchtigung bewirken können, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

##### Schadstoffimmissionen:

Sind nicht bekannt.

##### **Auswirkungen**

##### Baubedingte Wirkungsprognose

Die öffentlich zugänglichen Wege zum angrenzenden Siedlungsgebiet bleiben während der Bauphase erhalten. Es sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten.

Baubedingt führt die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) zu einer visuellen Störung des Landschaftsbildes.

Während der Bauphase ist mit zeitlich begrenztem zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugt eine Störung durch Maschinenlärm, Abgase, Staubbelastung.

##### Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Beseitigung der erzeugten Abfälle erfolgt über die Gemeinde bzw. die Baufirmen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung soll eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Bebauung im Osten erfolgen. Eine verbesserte Anbindung zum Leitenweg verbessert die Zugänglichkeit des Bereiches.

Emissionen, die durch die geplante Nutzung als Feuerwehrgerätehaus regelmäßig entstehen, sind als gering einzustufen. Jedoch finden tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) und teilweise am Wochenende Übungen statt, die zu kurzfristigem Lärmaufkommen führen können. Darüber hinaus kann im Alarmfall zu jeder Tag- und Nachtzeit ein kurzzeitiges Lärmaufkommen entstehen, das jedoch in Hinblick auf das Allgemeinwohl zu tolerieren ist. Zudem ist der Abstand der Häuser im Osten als verträglich zu beurteilen. Im Alarmfall entstehen Belastungen die nur kurzfristig und nicht dauerhaft sind.

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Landwirtschaft verliert einen Teil ihrer landwirtschaftlichen Produktionsfläche. Die Lärmbelastung bei Übungen und im Alarmfall ist aufgrund der geringen Häufigkeit als zulässig und tolerierbar einzustufen. Zusammenfassend sind die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch als gering zu beurteilen.

#### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### **Beschreibung (Basisszenario)**

Im Geltungsbereich bestehen keine festgesetzten Schutzgebiete.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Entsprechend der neuesten Rechtsprechung und Richtlinien sind europarechtlich geschützte Arten und streng geschützte Arten nach nationalem Recht einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen.

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
- Die europäischen Vogelarten.
- Die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Für das Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt, es finden sich keine Fundpunkte aus der FIS-Natur ASK (Artenschutzkartierung). Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Dagegen können europäische Vogelarten i.S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Es dürfte sich aber um häufigere Arten handeln. Bei der Bestandserhebung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte das Vorkommen relevanter Arten nicht nachgewiesen werden. Zudem sind durch die angrenzenden Bereiche genügend Ausweichräume vorhanden. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb fachlich nicht erforderlich. Zusammenfassend lässt sich deshalb die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzes als zulässig und tolerierbar einstufen.

### Reale Vegetation und Nutzung

Der Geltungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ein etwa ein Meter breiter Streifen Straßenbegleitgrün trennt die Fläche von der Bundesstraße B15. Nördlich ist eine private Pferdekoppel. Es sind auf dem Flurstück weder Bäume noch Sträucher im Geltungsbereich.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager - und Betriebsplatz) führt zur Zerstörung der Vegetationsdecke, die Flächeninanspruchnahme bedeutet prinzipiell Lebensraumverlust und Habitatsverlust. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands von Lokalpopulationen europarechtlich geschützter Arten ist jedoch auszuschließen. Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr erzeugten Emissionen durch Maschinenlärm, Staub, Abgase und Erschütterungen, die die Pflanzen - und Tierwelt beeinträchtigen und stören.

#### Anlage - und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von Ackerflächen und damit auch von der begleitenden Saumvegetation, sowie von den Grünlandflächen. Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zum generellen Verlust von Lebensräumen/Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) und zu Standortveränderungen. Hinsichtlich der Fauna werden sich die Wanderungsbeziehungen durch die Neuplanung nicht wesentlich ändern oder verschlechtern, da die bisherigen potenziell möglichen Wanderungsbeziehungen durch die bestehenden Nutzungen (intensive Landwirtschaft, Staatsstraße, Gärten mit Einfriedungen) bereits vorbeeinträchtigt sind.

Die Strukturanreicherung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bedingt eine optimale Eingrünung und Gestaltung.

Die Störung der Fauna durch den Lärm, der vom zusätzlich erzeugten Verkehr ausgeht, ist als geringe Auswirkung einzustufen. Damit sind hinsichtlich auf das Schutzgut Tiere, Pflanzenarten und Lebensräume geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten und die anlagebedingten Auswirkungen der Planung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

Das Untersuchungsgebiet ist aus floristisch- und faunistischer Sicht insgesamt als wenig artenreich und von geringer Bedeutung einzustufen. Es ist mit den wertvollen Flächen im Landschaftsschutzgebiet nicht vergleichbar.

### Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung
- keine Überbauung und Flächenversiegelung, keine Nutzungsintensivierung zu erwarten
- Strukturarmut auf v. a. ackerbaulich genutzter Fläche, geringer Artenbestand, keine Biotope bzw. geringe Biotopqualität
- keine besonderen Artenvorkommen im Geltungsbereich
- potenzieller Lebensraum für „Allerweltsarten“ und Acker-Wildkräuter
- bei Nutzungsaufgabe potenzieller Standort für Ruderalfluren mit Sukzession zu Gebüsch
- keine Beeinträchtigung der dort vorkommenden Pflanzen und Tiere
- aufgrund der Lage zwischen zwei Verkehrswegen (Bundesstraße B15 und Leitenweg) besteht bereits eine dauerhafte Belastung der Fläche bezüglich Lärm, Staub, Abgase und Erschütterungen
- keine Schaffung der Ausgleichsflächen

Die Nullvariante hätte weiterhin zur Folge, dass die geplante Maßnahme an anderer Stelle realisiert werden müsste, die vom Standort hinsichtlich Auswirkung auf Naturhaushalt evtl. problematischer wäre.

### 3.3 Schutzgut Fläche

#### Beschreibung (Basisszenario)

Das Untersuchungsgebiet fällt sanft von Norden nach Süden.

Der Bestand ist unversiegelt.

Die durch den Bebauungsplan geplante Gemeinbedarfsfläche sieht einen Neubau des Feuerwehr-Gerätehauses, einen Übungsturm sowie eine Teilversiegelung (durch Belagsflächen, z.B. durch Pflaster) im Bereich der Ackerfläche vor. Diese kann insgesamt eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> für das Baufenster und ca. 3.000 m<sup>2</sup> für die Belagsflächen/Parkplätze beanspruchen. Die Anbauverbotszone beträgt ca. 1450 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich für „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ beträgt ca. 6.235 m<sup>2</sup>.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung verursachen eine gewisse Bodenverdichtung.

##### Anlage- und betriebs bedingte Wirkungsprognose

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Es entstehen Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr.

Die geplanten Stellplätze im Gemeinbedarf sind möglichst vollständig wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. mit Pflaster-/Rasengittersteinen), um der Versiegelung entgegenzuwirken.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.

### Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Fläche und Boden zu erwarten:

- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten

### 3.4 Schutzgut Boden

#### **Beschreibung (Basisszenario)**

##### Topografie

Der Geltungsbereich fällt sanft nach Norden nach Süden. In Richtung Westen steigt das Gelände bis zur Bundesstraße auf ca. m üNN an. Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. m üNN und ist relativ eben.

##### Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Goldachtales.

##### Geologie

Die Ablagerungen des Tertiärs (Kiese, Sande, Schluffe, Tone) werden von Lößlehmen und umgelagerten, entfestigten Tertiärböden überlagert.

##### Bodenaufbau:

- Oberbodenhorizont Dicke ca. 40 cm
- darunter bindige und sandige Decklagen bis 4 - 5 m unter Geländeoberkante (OK)
- darunter tertiäre Sande, Kiese und Tone / Schluffe

##### Versickerungsfähigkeit

Teilweise liegen bindige Decklagen vor, die keine baupraktisch relevante Versickerung erlauben. Eine Versickerung kann in den Bereichen der tertiären Sande und Kiese erfolgen. Diese müssen in den Bereichen der Versickerungsanlagen möglicherweise aufgeschlossen werden. Diese stehen im nordwestlichen Teil des Grundstücks bereits ab etwa 2,0 m unter GOK an.

##### Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung ist aufgrund der flachen Neigung des Geländes als gering einzustufen. Durch die geplante Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Anlage von extensiven Wiesenflächen wird diese Gefährdung im Geltungsbereich noch gesenkt.

##### Bodengüte und Ertragsfunktion

Der Boden im Geltungsbereich besitzt entsprechend der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit.

##### Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen

Aus der allgemeinen Datenlage und der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist zu vermuten, dass ein Altlasten- / Kontaminationsrisiko im Plangebiet nicht gegeben ist.

##### Kampfmittel:

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen oder Gutachten vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2. Weltkrieg starken Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

## **Auswirkungen**

### Baubedingte Wirkungsprognose

Derzeit ist der Geltungsbereich des Plangebiets nahezu unversiegelt. Die angestrebte Flächennutzung führt zu einer Zunahme der Versiegelung, Verdichtung und Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind intensive Gründungsmaßnahmen nicht auszuschließen.

Die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt gehen weitgehend verloren.

### Anlage - und betriebs bedingte Wirkungsprognose

Die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie z.B.

- Aufnahme und Filterung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung
  - Aufnahme und Abstrahlung bzw. Verdunstung von Wärme und Feuchtigkeit
  - Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffen
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kulturboden
- gehen in den versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Deshalb werden Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum schonenden Umgang mit dem Boden im Bebauungsplan getroffen.

Die Auswirkungen der Planung führen im Untersuchungsgebiet insgesamt zu einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Boden zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung
- Erhalt der vorhandenen Bodenstruktur und Erhalt der Bodenfunktionen
- keine Verdichtung des Bodens
- kein Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche

## 3.5 Schutzgut Wasser

### **Beschreibung (Basisszenario)**

#### Oberflächengewässer

Bestehende Oberflächengewässer sind im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

#### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

#### Überschwemmungsbereiche

Gemäß Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ liegt das gesamte Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

#### Grundwasser . Quellen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird ein Baugrundgutachten vorgeschlagen, um den mittleren Grundwasserstand zu ermitteln.

Derzeitig kann aufgrund der bindigen Decklagen ein Kontaminationsrisiko des Grundwassers als gering bis mittel eingestuft werden.

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um das Kontaminationsrisiko zu senken.

## **Auswirkungen**

### Vorbelastung

Es bestehen potenzielle Spritz- und Düngemiteleinträge aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie Staub, Treibstoff, Abrieb und andere Schmutzeinträge von der Bundesstraße B15 im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs.

### Baubedingte Wirkungsprognose

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) führen zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate; der Einsatz von Baumaschinen bedingt eine Schadstoffbelastung oder -eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) und Unfälle können evtl. Verunreinigungen oder Kontaminationen verursachen. Gründungsmaßnahmen und Baugruben können möglicherweise eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels durch Bauwasserhaltungsmaßnahmen zur Folge haben.

### Anlage - und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die geplante Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen erhöht den Oberflächenwasserabfluss und verändert die Wasserbilanz. Eine Reduzierung des Regenwasserrückhalts und der Grundwasserneubildungsrate ist die Folge. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge, v.a. in Folge des Verkehrs oder durch Übungseinsatz spezieller Löschmittel kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Wasser besitzt in weiten Teilen geringe Bedeutung, die möglichen Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen wie z.B. extensive Dachbegrünung auf Flachdächern, Baumpflanzungen und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken reduziert und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Abscheideranlagen, separate Entwässerungsbehandlung der Übungsflächen) vermieden werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere baubedingte sowie anlagenbedingte Umweltauswirkungen zu prognostizieren.

### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante )**

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten:

- weiterhin ackerbauliche Nutzung,
- ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers bzw. ungehinderter Abfluss auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche

## 3.6 Schutzgut Klima/Luft

### **Beschreibung (Basisszenario)**

#### Temperatur

Regionalklimatisch liegt der Landkreis Erding im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feucht-gemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf im Jahr ist geprägt durch den Wechsel von zyklonalen und antizyklonalen Großwetterlagen und gestaltet sich im Jahresverlauf sehr wechselhaft.

#### Niederschläge

Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen zwischen 750 und 850 mm, die Hauptniederschläge fallen im Sommer, wo gehäuft Starkregenereignisse vorkommen.

#### Kaltluft, Durchlüftung

Die Hauptwindrichtung liegt zwischen West und Südwest.

Zur Kaltluft und Durchlüftung liegen keine genaueren Erhebungen oder Angaben vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet keine oder nur eine untergeordnete lokal klimatische Bedeutung für einen möglichen Kaltluftabfluss hat. Die Kaltluftbildung ist abhängig von der Art des Bewuchses, so haben Grünland, Brachflächen oder Äcker mit dichtem Bewuchs die höchste Kaltluftproduktionsrate. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche trägt nur sehr kleinflächig als Kaltluftproduzent zur Verbesserung der Gesamtklimasituation bei. Bedeutsame Ventilationsbahnen oder lokale Kalt- und Frischlufttransportwege finden sich innerhalb des Planungsumgriffs nicht.

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Planungsgrundsatz und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahme des Klimaschutzes wird im Flächennutzungsplan von der Gemeinde Sankt Wolfgang verfolgt: größtmögliche wasserdurchlässige Ausbildung des Belags des Feuerwehrhauses (Pflaster). Die Durchgrünung mit Laubbäumen stellt eine Minimierungsmaßnahme dar und reduziert die Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führen zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung).

#### **Auswirkungen**

##### Baubedingte Wirkungsprognose

Der Einsatz von Baumaschinen und der Baustellenverkehr können zu Schadstoffbelastung (Abgasemissionen, lokale Staubemissionen) führen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Aus klimatischer Sicht geht durch die Bebauung und Versiegelung eine Fläche für die Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion verloren. Dies führt zur Verstärkung der stadtklimatischen Effekte (Erhöhung der Lufttemperatur, untergeordnete Aufheizung, Erwärmung des Standortes, erhöhte Wärmeaufnahme und Speicherung durch Gebäude und Beläge) und insgesamt zur Veränderung des Mikroklimas. Weitere Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung sind: eine geringfügige Verringerung der Windgeschwindigkeit, die Ablenkung und Reduzierung von Luftströmungen, Verschlechterung der Durchlüftung und zusätzliche, geringfügige Gas- und Staubemissionen durch Heizung.

Luftleitbahnen sind durch die Planung nicht betroffen, bzw. werden nicht beeinträchtigt. (keine Barrierewirkung).

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch die Neuplanung des Gebiets mit einer geringen Erheblichkeit zu klassifizieren. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

#### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- weiterhin landwirtschaftliche Nutzung,
- Erhalt der Flächen zur Kalt- und Frischluftproduktion
- keine Veränderung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- keine Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung aufgrund der Nutzung zu erwarten (ohne Betrachtung des Klimawandels)



### 3.7 Schutzgut Landschaftsbild

#### **Beschreibung (Basisszenario)**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit des Tertiärhügellandes der Goldach. Der optische Eindruck des Gebietes ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen im Süden, der Hauptverkehrsverbindungen B15 entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs und dem Siedlungsrand im Osten (Leitenweg).

#### **Einsehbarkeit**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Ortsmitte.

Es besteht eine Einsehbarkeit des Grundstückes.

Der evtl. geplante Schlauchtrocknungs-/Übungsturm hat eine gewisse Fernwirkung.

Das Bebauungsplangebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

#### **Auswirkungen**

##### Baubedingte Wirkungsprognose

Baubedingt führen die Baufeldräumung, die Baustelleneinrichtung (Lager- und Betriebsplatz) und die Baumaschinen (Kräne) zu einer visuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes.

Gründungsmaßnahmen, Baugruben und Abgrabungen können eine temporäre Veränderung der Topographie bedingen.

##### Anlage - und betriebsbedingte Wirkungsprognose

Die Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zu einer grundsätzlichen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes.

Blickbeziehungen auf die Pfarrkirche Sankt Wolfgang werden nicht verstellt.

Leichte Veränderungen in der Topographie sind zu erwarten.

Die geplante Baumpflanzung zwischen den Parkplätzen fügt die Planung verträglich in das Gesamtortsbild ein und schafft eine Abrundung des Siedlungsrandes gegenüber der freien Landschaft und damit eine diesbezügliche Aufwertung der Ausgangssituation.

In der Gesamtbetrachtung sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild die Umweltauswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan ergeben, als gering bis mittel einzustufen.

#### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Es sind kaum Veränderungen für das Schutzgut Landschaft zu erwarten:

- keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten
- keine Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes
- Erhalt der offenen Kulturlandschaft
- keine Veränderung der Fernblicke

Die Nullvariante hätte weiterhin zur Folge, dass die geplante Maßnahme an anderer Stelle realisiert werden müsste, die vom Standort hinsichtlich Auswirkung auf das Landschaftsbild evtl. problematischer wäre.

### 3.8 Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter

#### **Beschreibung (Basisszenario)**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet bzw. in der Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten. Blickbeziehung zur Pfarrkirche werden von der Planung nicht berührt.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter.

### **Auswirkungen**

Die Gefahr der Zerstörung oder Beeinträchtigung vorhandener Bodendenkmäler im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben oder äußerst gering.

Evtl. Bodendenkmalfunde unterliegen der Meldepflicht an das LfD oder an die Untere Denkmal schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Sonstige Kultur- und Sachgüter oder abzubrechende Gebäude sind baubedingt nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Wirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante)**

Es sind keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter zu erwarten.

## 3.9 Biodiversität und Wirkungsgefüge bei Durchführung der Planung

Unter biologischer Vielfalt (Biodiversität) versteht man die Vielfalt von Ökosystemen, Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, von Arten sowie die genetische Vielfalt zwischen und innerhalb von Arten.

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich vom Struktureichtum einer Landschaft abhängig. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope existieren in einer Landschaft und bieten Lebensraum für eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten.

Der Begriff „Naturhaushalt“ kann als Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Tieren und Pflanzen definiert werden. Er umfasst das Zusammenspiel von biotischen und abiotischen Faktoren, wobei vielfältige Wechselwirkungen bestehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prinzipiell können zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen auftreten. Bei der vorliegenden Planung treten Funktions- und Flächenverluste bei den Pflanzen und Tieren durch Versiegelung auf, es gehen gleichzeitig Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert.

Die Wechselwirkungen sind in der Summe beachtlich und werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt.

Bei Betrachtung aller Wirkfaktoren im und auf den Geltungsbereich sowie der gegebenen Vorbelastungen (Verkehr, Lärm, Staub, Landwirtschaft) ergeben sich keine darüber hinaus gehenden, sich steigernden negativen Wechselwirkungen durch die Planung, vorbehaltlich der vorangegangenen Untersuchung der einzelnen Schutzgüter. Zwar werden landwirtschaftliche Flächen überplant, was somit eine Änderung für die Pflanzen- und Tierwelt bewirkt, jedoch entstehen durch die Planung Grünflächen und Baumpflanzungen. Der Lebensraum wird nicht wesentlich weniger, sondern im positiven Sinne kleinteiliger, abwechslungsreicher und aufgrund der Baumpflanzungen besser gegliedert. Die Anlage der Ausgleichsflächen trägt zum Aufbau zusammenhängender Biotopflächen bei.

Besondere kumulative negative Wirkungen sowie besondere Wechselwirkungen, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben. Es sind danach keine Auswirkungen auf die Biodiversität zu erwarten.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht ersichtlich.

#### 4 Zusammenfassende Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Im Folgenden werden die projektbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens in tabellarischer Form zusammenfassend dargestellt und ihre Relevanz für die Schutzgüter abgeleitet.

##### 4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit auftreten können. Sie sind zeitlich begrenzt, weiterhin besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen ggf. zu verringern.

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren
Mensch: Lärmschutz , Erholung	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Baustelleneinrichtungen, - Emissionen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr, Abgase, Staub- und Lärmbelastung. - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen
Pflanzen und Tiere	ja, gering -mittel	- Zerstörung der Vegetationsdecke durch Baumaßnahmen und Teilversiegelung, - Staub- und Lärmbelastung durch Baumaschinen, Baustellenverkehr - Flächeninanspruchnahme, Teilversiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Beeinträchtigung und Störung von Individuen - Verlust von Habitatfunktionen
Fläche	ja, mittel	- Flächeninanspruchnahme - wasserdurchlässige Teilversiegelung
Boden	ja, mittel -hoch	- Entzug von Bodenfunktionen für den Naturhaushalt - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen - Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial - Erosionsgefahr im Bereich der Baugrubenböschungen und ungesicherten Mieten gegeben
Wasser	ja, gering -mittel	- Flächeninanspruchnahme, Teilversiegelung, evtl. Veränderung der Wasserbilanz - Entzug von Boden mit Funktionen für den Naturhaushalt Wasser - Kontaminationsrisiko des Grundwassers in Teilbereichen gegeben - evtl. bei Unfällen Verunreinigungen oder Kontamination - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Teilversiegelung - leicht erhöhter Oberflächenwasser - Abfluss
Klima	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - lokale Staubemissionen durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr
Landschaft	ja, gering -mittel	- Baustelleneinrichtung - Veränderung der Topographie im Geltungsbereich durch Baugruben

Kultur - und Sachgüter	nein	- voraussichtlich kein Bodendenkmal zu erwarten - keine Störung von Sichtachsen auf Baudenkmäler - kein Abbruch von Sachgütern erforderlich
------------------------	------	---

#### 4.2 Anlage - bzw. betriebsbedingte Wirkfaktoren

Diese sind von Dauer und umfassen die Beeinträchtigungen und evtl. positive Auswirkungen, welche das fertige Vorhaben und dessen Betrieb an sich verursacht. Da sich bei dem Vorhaben die betriebs- und anlagebedingten Faktoren kaum unterscheiden, werden Sie hier zusammengefasst:

Schutzgut	Auswirkung	Mögliche anlage -/ betriebsbedingte Wirkfaktoren
Mensch: - Emissionen - Erholung	ja, durchschnittlich gering, temporär (Übungen, Alarmfall) hoch	- geringe zusätzliche Emissionen durch Versiegelung: Staubbelastung - temporär kurzzeitige Lärmbelastung bei Feuerwehrrübungen und im Alarmfall. Davon können auch Wochenenden betroffen sein. Die Übungen dürfen nur tagsüber stattfinden (06:00 - 22:00 Uhr), der Alarmfall ist zu jeder Tag- und Nachtzeit möglich und zu tolerieren. - keine nachteilige Veränderung des naturbezogenen Erholungswertes - geringe Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes
Pflanzen und Tiere	ja, gering	- Flächeninanspruchnahme, Teilversiegelung - Standortveränderungen, Lebensraumverlust - Störung von Individuen, bei Übungen und im Alarmfall - geringer Verlust von Habitaten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Wuchsorte) - keine Einfriedung zur Landschaft hin (positive Auswirkung), Erleichterung von Wanderbeziehungen - streng und besonders geschützte Arten nicht bekannt - Pflanzung von Hochstämmen und Sträuchern, Anlage von extensiven Wiesenflächen, positive Wirkung
Fläche	ja, mittel	- dauerhafte wasserdurchlässige Teilversiegelung durch Belag - Flächeninanspruchnahme - dauerhafter Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Boden	ja, mittel	- teilversiegelte Flächen verringern die Durchlässigkeit - evtl. Kontaminationen, Verunreinigungen bei Unfällen etc. - aufgrund der Topographie keine Erosionsgefährdung zu erwarten
Wasser	ja, gering - mittel	- geringfügig erhöhter Oberflächenwasser- Abfluss - keine Absenkung des Grundwasserspiegels zu erwarten - geringes bis hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers aufgrund von mäßig hohem Grundwasserstand und unterschiedlichen Durchlässigkeiten der Deckschichten - geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenteilversiegelung
Klima	ja, gering	- kaum Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten - geringfügig Staubemissionen durch Belag und Nutzung - Fläche für Kaltluftproduktion minimiert - Baum- und Strauchpflanzungen reduzieren die Überhitzungsgefahr und gleichen die nachteiligen Wirkungen des Kleinklima teilweise wieder aus
Landschaft	ja, gering - mittel	- Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes - Gebäude und Anlagen erweitern den Siedlungsbereich - Fernwirkung des Übungsturms gegeben - Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen werden nicht verstellt - Pflanzung einer Baum- und Strauchreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft hin
Kultur - und Sachgüter	nein	- kein Bodendenkmal zu erwarten - keine dauerhafte Störung von Sichtachsen auf Baudenkmäler

#### 5 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen** - einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die aufgeführten Maßnahmen beziehen auf den Geltungsbereich „Neubau Feuerwehrgerätehaus“.

## 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter

Zur Reduzierung von weitgehend vermeidbaren Eingriffen sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen im nachrangigen Bebauungsplan verfolgt werden:

### Schutzgut Mensch

- Ausrichtung von Aufenthalts- und Schulungsräumen nach Osten und Süden  
    öffnbare Fenster nach Süden und Osten.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine Stützmauern und keine Sockel an Einfriedungen, dadurch Verhinderung der Barrierewirkung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen in der Erschließungsplanung

### Schutzgut Fläche

- Reduzierung der Verkehrsflächen und Querschnitte auf die notwendigen Erfordernisse
- Zur Sicherung eines zukunftssicheren Standorts sollten Erweiterungsmöglichkeiten am Standort vorgesehen werden

### Schutzgut Boden

- Ausbildung sickerfähiger Beläge, wo funktional möglich
- Kein Umgang mit Schadstoffen auf Grünflächen oder wasserdurchlässigen Flächen (Pflaster) z.B. keine Fahrzeugwäsche
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden
- Schutz des Bodens vor Bodenverdichtung, insbesondere in den geplanten Grünflächen

### Schutzgut Wasser

- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Förderung der Grundwasserneubildung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Vorreinigung der Abwässer aus den Flächen für Feuerwehrrübungen (z.B. Abscheider)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

### Schutzgut Klima , Luft

- Anpflanzung von Bäumen - kleinklimatisch wirksame Begrünung und Bepflanzung führt zu Beschattung, Verdunstung, Abkühlung

### Schutzgut Landschaftsbild

- Ausbildung einer Ortsrandeingrünung entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Grundlage der Eingriffsbewertung wurde der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003 verwendet

### 5.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufungskriterien im Überblick:

Schutzgut	Kategorie	Einstufungskriterien
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	- Ackerflächen
Boden	I, oberer Wert	- anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	I, oberer Wert bis II, unterer Wert	- kein Gewässer im Geltungsbereich, teilweise schwer durchlässige Böden mit durchlässigen Teilbereichen mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima und Luft	I, oberer Wert	- Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

In der Gesamtbeurteilung aller Schutzgüter lässt sich das Plangebiet in Kategorie I, oberer Wert - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - einordnen. Streng und besonders geschützte Arten sind nicht bekannt.

### 5.2.2 Erfassen der Auswirkungen des geplanten Eingriffs

Die gesamte Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ A - hoher Versiegelungs - bzw. Nutzungsgrad - zugeordnet.

Gesamteingriffsfläche von ca. 6.235 m<sup>2</sup>

### 5.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 5.2.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

### 5.2.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ("Bilanz")

Der Eingriff kann dann als ausgeglichen gelten.

## 6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Empfehlenswert ist eine einmalige routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplans nach spätestens 7 Jahren nach Satzungsbeschluss. Im Rahmen ist dabei auch zu überprüfen, ob sich die Pflanzungen hinsichtlich Dichte, Qualität und Ausprägung ausreichend entwickelt haben.

## 7 Referenzliste der verwendeten Unterlagen und Quellen

Neben der örtlichen Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes wurden die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Landschaftsentwicklungskonzept
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie
- Bayern Atlas, Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- Fachinformationssystem Naturschutz (Fin -web), Bayer. Landesamt für Umwelt
- Arten - und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Erding Stand Oktober 2005
- Umweltatlas, Bayer. Landesamt für Umwelt
- Geologische Übersichtskarte von Bayern, 1.200.000, Bayerisches Geologisches Landesamt
- Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ Bayer. Landesamt für Umwelt
- Liste der Boden - und Baudenkmale im Bayernviewer, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Wolfgang

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: "Neubau Feuerwehrgerätehaus". Durch den Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Gerätehauses mit Übungsturm und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Planungsalternativen wurden geprüft, die vorliegende Variante ist sowohl als Standort, als auch als Planungsentwurf am verträglichsten und sinnvollsten.

Baubedingte und anlage -/ betriebsbedingte Auswirkungen sind im Wesentlichen für die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaft und Fläche und weniger erheblich für die Schutzgüter Klima und Luft, Mensch, Arten und Lebensräume zu erwarten.

Bei Einhaltung der Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung die Auswirkungen jedoch nicht von erheblicher bzw. substanzialer Natur.

**Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

Die in Ziffer 5.1 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen minimieren die Auswirkung auf die vornehmlich betroffenen Schutzgüter.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage -/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm, Erholung	gering	gering, kurzzeitig hoch (Übungen + Alarmfall)	gering, kurzzeitig hoch (Übungen + Alarmfall)
Tiere und Pflanzen	gering - mittel	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel - hoch	mittel	mittel - hoch
Wasser	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Kultur - u. Sachgüter	nein	nein	nein

Sankt Wolfgang, den 22.07.2022

geändert am 31.10.2023

Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur

THOMAS SEISENBERGER