

Bebauungsplan "St. Wolfgang West III"

Gemeinde St. Wolfgang

- Begründung -

ARCHITEKT.UR

Landshuter Strasse 2 85435 Erding Fon 08122 187 55 info@architektur-ur.bayern
www.architekt-ur.bayern

Fassung: 03 03 2026

Begründung zum Bebauungsplan „St. Wolfgang West III“
Gemeinde St. Wolfgang

Fassung vom 23.10.2025 — Digitale Fassung gemäß § 10a BauGB und Art. 26a BayGO

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Gestaltung
6. Grünordnung und landschaftsplanerische Einbindung
7. Umwelt- und Klimabelange (§ 1a BauGB)
8. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung
10. Erschließung, Verkehr und Mobilität
11. Immissionen (Lärm/Luft)
12. Technische Infrastruktur
13. Denkmalschutz
14. Bodenordnende Maßnahmen
15. Digitalisierung, Verfahren und Satzungsrechtliche Hinweise
16. Schlussbemerkung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Wolfgang hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 102 „St. Wolfgang West III“ beschlossen. Die Gemeinde reagiert damit auf den anhaltenden Wohnraumbedarf ortsverbundener Haushalte. Aufgrund begrenzter Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich ist zur Deckung des Bedarfs eine maßvolle Siedlungserweiterung erforderlich.

Planungsziele sind insbesondere:

- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen,
- Sicherung einer kompakten, flächensparenden Siedlungsstruktur
- städtebaulich-gestalterische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
- Förderung energieeffizienter Bauweisen und der Nutzung erneuerbarer Energien, wassersensible Planung mit ortsnaher Rückhaltung, sowie zukunftsfähige Erschließung.

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB und die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 1, Art. 81 BayBO).

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von St. Wolfgang südlich der Kreisstraße ED 18. Die Fläche umfasst ca. (nach Vermessung einzufügen) ha und grenzt im Osten an bestehende Wohnbebauung, im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Topografie ist deutlich gegliedert. Das Gelände weist einen markanten Höhenunterschied auf. Die Planung nutzt das Relief gestalterisch und funktional, um Erdbewegungen zu minimieren und ortsbildverträgliche Baukörperstellungen zu ermöglichen.

Die Lage gewährleistet kurze Wege zur Ortsmitte und bindet das Gebiet verkehrlich, sozial und infrastrukturell an die bestehende Siedlung an.

3. Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet wird in der parallel stattfindenden 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese bildet, nach Genehmigung durch das Landratsamt Erding dann die planungsrechtliche Grundlage. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt.

Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerische Bauordnung (BayBO), Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) und einschlägige Fachgesetze.

Der Satzungsbeschluss erfolgt nach § 10 BauGB i. V. m. Art. 23 BayGO; die elektronische Bereitstellung richtet sich nach § 10a BauGB und Art. 26a/b BayGO.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Konzept verbindet kompakte, flächensparende Siedlungsstrukturen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie mehrgeschossigem Wohnungsbau, um unterschiedliche Bedarfe abzudecken.

Die Erschließungsstraßen folgen dem Relief, wodurch gegliederte Straßenräume und Nachbarschaftsplätze entstehen. Durch Grünzüge, Baumreihen und kleine Quartiersplätze wird ein zusammenhängendes Freiraumsystem geschaffen, das den Übergang zur offenen Landschaft moderiert.

Die baulichen Kanten orientieren sich an der Topografie. Durchblicke und Sichtachsen in die Landschaft bleiben erhalten. Gebäude wurden vorzugsweise so zu orientiert, dass solare Gewinne nutzbar sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Gestaltung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, dass ortsbildverträgliche Dichten und eine gute Belichtung erreicht werden

Die Höhenentwicklung berücksichtigt das Relief; die Höhenlagen der Baukörper werden festgesetzt, um eine eindeutige Einordnung zu gewährleisten. Stützmauern sind nur im erforderlichen Umfang zulässig und landschaftsverträglich auszugestalten (Begrünung bzw. Natursteinverkleidung).

Gestalterische Festsetzungen (Dachformen, Materialien, Einfriedungen) dienen der Harmonisierung mit dem Ortsbild. Für Hauptgebäude sind Satteldächer vorgesehen. Nebenanlagen erhalten begrünten Flachdachaufbau, um Versiegelung zu kompensieren.

6. Grünordnung und landschaftsplanerische Einbindung

Das grünordnerische Konzept sichert eine durchgängige Durchgrünung des Quartiers. Pflanzbindungen entlang der Erschließungsstraßen und im Randbereich zum Außenraum sorgen für Sichtschutz, Mikroklima-Verbesserung und Habitatstrukturen.

Es sind heimische, standortgerechte Gehölze vorgeschlagen. Für Quartiersplätze sind klimaresilienten Arten vorgeschlagen; versickerungsfähige Beläge sind vorzusehen.

Die Grünordnung verknüpft sich mit Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (Mulden, Rigolen, Retentionsflächen) und unterstützt Kaltluftentstehung sowie Verdunstungskühlung.

Zur Einbindung in die Landschaft werden in Nordwesten und Süden Gehölzstrukturen ökologisch aufgewertet bzw. neu geschaffen, die als Ausgleichsflächen gesichert werden. Zur Ortseingrünung und sinnvollen Ergänzung des Bestands außerhalb des Geltungsbereichs werden entlang der ED 18 und auf einer Teilfläche im Westen des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es sind im Bereich des Spielplatzes sowie im zentralen Bereich des Plangebiets angemessene Flächen zur Durchgrünung geplant, die zu bepflanzen sind sowie mit der Anlage extensiver Wiesenflächen aufgewertet werden. Es ist überdies vorgesehen einen bestehenden, kleinen Wasserlauf, der von einem hangaufwärts gelegenen Schacht außerhalb des Geltungsbereichs gespeist wird, innerhalb dieser Grünflächen zu verlegen und ökologisch aufzuwerten. Parallel zum Wasserlauf ist eine fußläufige Wegeverbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet geplant, um dadurch die Grünfläche erlebbar zu machen und somit die Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhöhen.

Zudem ist eine Begrünung der Erschließungsstraße, Platzbereiche und Fußwege auf den öffentlichen Flächen und ergänzend dazu auf den Parzellen der Mehrfamilienhäuser durch Baumpflanzungen festgesetzt. Zur homogenen Durchgrünung und zur Sicherung der Wohnqualität sind in den einzelnen Parzellen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geplant sowie reine Schottergärten ausgeschlossen.

Aus Gründen der Wasserrückhaltung und des Klimaschutzes sind Garagen und Nebengebäude mit begrünten Flachdächern zu versehen.

7. Umwelt- und Klimabelange (§ 1a BauGB)

Die Planung berücksichtigt Klimaschutz und Klimaanpassung. Vorgesehen sind energieeffiziente Bauweisen solare Energiegewinnung und Begrünungsmaßnahmen auf Dächern und in Freiflächen.

Die Eingriffsminimierung erfolgt durch kompakte Baukörper, kurze Erschließungswege und die Einbindung des Reliefs. Sensitive Bereiche (z. B. Böschungen, bestehende Gehölze) sind möglichst zu erhalten; unvermeidbare Eingriffe werden kompensiert (Kompensationsbilanz im Umweltbericht).

8. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Umweltprüfung untersucht die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Arten und Lebensräume, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Bewertungskriterien und Prognosen werden im Umweltbericht dargelegt.

Erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt.

9. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung folgt dem Grundsatz „Retention vor Ableitung“ und setzt auf dezentrale Maßnahmen mit ortsnahe Rückhaltung. Vorgesehen sind Retentionsanlagen mit Drosseleinrichtungen sowie ein getrenntes Niederschlagswassersystem

Jede Bauparzelle erhält einen Übergabeschacht; private Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln bzw. mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Quell- und Fremdwasser werden über gesonderte Leitungen gefasst und schadlos abgeleitet.

Die Planung orientiert sich an einschlägigen Regeln der Technik (z. B. DWA-A 117). Abstimmungen sind erfolgt

10. Erschließung, Verkehr und Mobilität

Die Haupteerschließung erfolgt über die Kreisstraße ED 18; eine Nebenerschließung über das bestehende Straßennetz. Das innere Erschließungsnetz folgt dem Relief; Kurven, Plätze und Baumpflanzungen schaffen übersichtliche Räume und reduzieren Fahrgeschwindigkeiten.

Verkehrsberuhigte Bereiche und sichere Querungsstellen erhöhen die Aufenthaltsqualität.

11. Immissionen (Lärm/Luft)

Nach derzeitiger Prognose sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich einhaltbar. Baustellenimmissionen sind zeitlich zu begrenzen und nach den Technischen Regeln zu minimieren (Baulärmverordnung).

12. Technische Infrastruktur

Alle Baugrundstücke werden an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Strom-, Telekommunikations- und Breitbandinfrastruktur werden im Zuge der Erschließung mitverlegt.

Eine flächendeckende Versorgungerschließung wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern gewährleistet. Technische Anlagen sind gestalterisch zu integrieren und, wo möglich, zu begrünen (z. B. Trafostationen).

13. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Ziel ist die Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet, um eine zweckmäßige bauliche Nutzung und eine geordnete Erschließung zu ermöglichen.

Die Umlegung erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern und der zuständigen Umlegungsstelle; besondere topografische Randbedingungen werden berücksichtigt.

15. Digitalisierung, Verfahren und Satzungsrechtliche Hinweise

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt gemäß §§ 3 und 4 BauGB; die Unterlagen werden digital auf der Internetseite der Gemeinde bereitgestellt (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Satzung gemäß § 10 BauGB i. V. m. Art. 23 BayGO beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt im elektronischen Amtsblatt gemäß Art. 26a BayGO; die dauerhafte Archivierung und Bereitstellung richten sich nach Art. 26b BayGO und § 10a BauGB.

Die Gemeinde stellt Authentizität und Integrität der elektronischen Fassung sicher.

16. Schlussbemerkung

Diese Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und Art. 81 BayBO erstellt und erläutert die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 102 „St. Wolfgang West III“. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplans und Grundlage für den Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Begründung digital signiert und dauerhaft im kommunalen Informationssystem bereitgestellt.

Gemeinde St. Wolfgang, den

gez. _____

U. Gaigl (1. Bürgermeister)

gez. _____

U. Reiser für A R C H I T E K T . U R, Planverfasser

Digitale Bereitstellung gemäß § 10a BauGB – Fassung 2025.



Umweltbericht

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan „St. Wolfgang West III“

Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding

Fl.Nrn. 114 (Teilfläche), 115 (Teilfläche), 123, 125, 313 (Teilfläche), 316, 320/1 (Teilfläche),
148 (Teilfläche, ED 18), alle Gemarkung St. Wolfgang



Luftbild: Geodatenbasis der Bayerischen Vermessungsverwaltung (2022)

Planverfasser:

BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth,
Tel. 08123/99 815-91, info@labauer.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans	3
1.2	Räumliche Einordnung und derzeitige Nutzung des Plangebiets.....	4
2.	Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz.....	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.2	Regionalplan Nr. 14 (München).....	7
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)	9
2.5	Zusammenfassung	9
3.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.1	Relief und Boden.....	9
3.2	Grundwasser und Oberflächenwasser	11
3.3	Klima und Lufthygiene	13
3.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	14
3.5	Landschaftsbild und Erholung	16
3.6	Mensch, Kultur- und Sachgüter	16
4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	18
5.	Angaben zum Klimaschutz	19
6.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung	20
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	22
8.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten.....	27
9.	Zusätzliche Angaben.....	28
9.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28
	Quellenverzeichnis	32

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans

Die Gemeinde Sankt Wolfgang beabsichtigt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO.

Da der dringende Bedarf an Wohnbauflächen im zentralen Bereich von Sankt Wolfgang nicht gedeckt werden kann, soll ein bestehendes Baugebiet am nordwestlichen Ortsrand erweitert werden. Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des Gebots zum Flächensparen wurde in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung ein städtebauliches Konzept entwickelt, das 16 Einzelhäuser, 10 Doppelhäuser (20 Doppelhaushälften), 3 Reihenhäusern und 5 Mehrfamilienhäusern umfasst.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf.

Die Erschließung ist über die ED 18 und über die Hutackerstraße geplant. Der zum jetzigen Zeitpunkt prognostizierte Verkehr kann über diese Strukturen aufgenommen werden.

Zur Einbindung in die Landschaft werden in Nordwesten und Süden Gehölzstrukturen ökologisch aufgewertet bzw. neu geschaffen, die als Ausgleichsflächen gesichert werden. Zur Ortseingrünung und sinnvollen Ergänzung des Bestands außerhalb des Geltungsbereichs werden entlang der ED 18 und auf einer Teilfläche im Westen des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es sind im Bereich des Spielplatzes sowie im zentralen Bereich des Plangebiets angemessene Flächen zur Durchgrünung geplant, die zu bepflanzen sind sowie mit der Anlage extensiver Wiesenflächen aufgewertet werden. Es ist überdies vorgesehen einen bestehenden, kleinen Wasserlauf, der von einem hangaufwärts gelegenen Schacht außerhalb des Geltungsbereichs gespeist wird, innerhalb dieser Grünflächen zu verlegen und ökologisch aufzuwerten. Parallel zum Wasserlauf ist eine fußläufige Wegeverbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet geplant, um dadurch die Grünfläche erlebbar zu machen und somit die Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhöhen.

Die Ansprüche der Großbäume auf dem östlich anschließenden Nachbargrundstück werden durch die weitgehende Erhaltung des Geländes im Wurzelbereich berücksichtigt.

Zudem ist eine Begrünung der Erschließungsstraße, Platzbereiche und Fußwege auf den öffentlichen Flächen und ergänzend dazu auf den Parzellen der Mehrfamilienhäuser durch Baumpflanzungen festgesetzt. Zur homogenen Durchgrünung und zur Sicherung der Wohnqualität sind in den einzelnen Parzellen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geplant sowie reine Schottergärten ausgeschlossen.

Aus Gründen der Wasserrückhaltung und des Klimaschutzes sind Garagen und Nebengebäude mit begrünten Flachdächern zu versehen.

Da in der 16. Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Änderungsflächen aufgenommen werden, wird der hier vorliegende Umweltbericht sowohl für die FNP-Änderung als auch für den Bebauungsplan erstellt.

1.2 Räumliche Einordnung und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Sankt Wolfgang. Es befindet sich auf den Fl.Nrn. 114 (Teilfläche), 115 (Teilfläche), 123, 125, 313 (Teilfläche), 316, 320/1 (Teilfläche), 148 (Teilfläche, ED 18), alle Gemarkung St. Wolfgang.



Abb. 1 Blick auf das Plangebiet, Standort Fl.Nr. 125, Blickrichtung nach Südwesten



Abb. 2 Blick auf das Plangebiet, Standort Fl.Nr. 316, Blickrichtung nach Nordwesten

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im zentralen Bereich ist eine Geländemulde mit Gehölzsukzession vorhanden, nördlich davon befindet sich eine Hangkante. Auf Fl.Nr. 316 tritt aus einer Verrohrung ein kleines Fließgewässer mit Fließrichtung nach Osten zu Tage. Südlich davon befinden sich alte Obstbäume, z.T. außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Norden grenzt die ED 18 an das Plangebiet. Im Osten befindet sich Wohnbebauung, an deren südwestlichem Rand prägende Großbäume vorhanden sind.

Im Süden liegen Flächen für die Landwirtschaft, die als intensives Grünland bewirtschaftet werden.

An steilen Hangbereichen im Westen haben sich Feldhecken entwickelt, die sich insbesondere im Nordwesten und daran anschließend im Südwesten- hier jedoch in geringerem Umfang- bis in den Geltungsbereich erstrecken.

Im Nordwesten werden die Gehölze durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche gesichert und aufgewertet. Aufgrund der Steilheit des Geländes und der sich daraus ergebenden Erfordernisse (Geländeabstützung) können Eingriffe außerhalb der Ausgleichsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

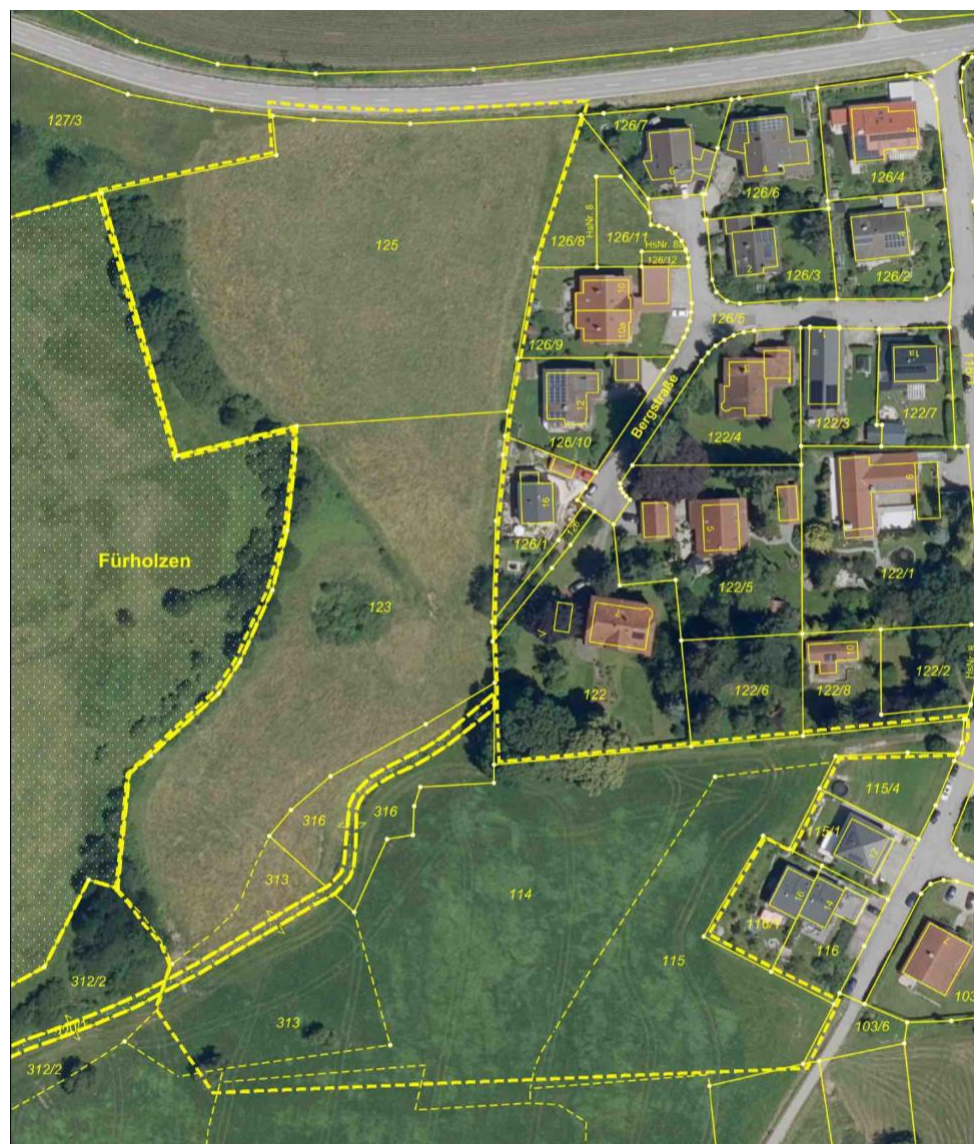


Abb. 3 Darstellung des Plangebiets (Geltungsbereich = gelbe Balkenlinie)
Geodatenbasis der Bayerischen Vermessungsverwaltung (2024)

2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Nach § 1 (6) und § 1 a BauGB sind für die vorliegende Planung die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Im Dezember 2021 wurde eine Fortschreibung des Leitfadens eingeführt, bei der Bewertungselemente der BayKompV (Stand 28.02.2014) in den Leitfaden integriert wurden. Mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Einführung der Fortschreibung vom 15.12.2021 wurde ausgeführt, dass der Leitfaden keine Verbindlichkeit besitze. Es stehe den Gemeinden daher frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so wie in der vorliegenden Planung den Leitfaden aus dem Jahr 2003 auf Flächenbasis.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten; die Teilfortschreibung 2023 am 01.06.2023.

Die Gemeinde Sankt Wolfgang liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (LEP, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022) in der Region 14 (München). Im Norden befindet sich das Mittelzentrum Dorfen.

Gemäß Punkt 3 „Siedlungsstruktur“ gelten für die Ausweisung von Bauflächen folgende Ziele:

- Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,
- Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten,
- Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.),
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur,
- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

2.2 Regionalplan Nr. 14 (München)

Gemäß Regionalplan Nr. 14 für die Region München vom 01.04.2019 befindet sich Sankt Wolfgang als Grundzentrum im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild,
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete,
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge.

zu berücksichtigen (G 1.1.1).

Landschafts- und Erholungsraum

Die Gemeinde Sankt Wolfgang zählt zum Landschaftsraum „Isen-Sempt-Hügelland“ (8) sowie zum Erholungsraum 10 „Östliches Isen-Sempt-Hügelland (südliches Isental, Goldachtal und dazwischen liegende Moränenzüge)“.

Im Plangebiet gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg. Ein überörtlicher Radweg befindet sich entlang der B 15 (Karte zu B V Z 3.2) und wird durch die Planung nicht berührt.

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich in ca. 4 km Entfernung.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G1.2.1).

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

Biotopverbundachse

Die Goldach wird als Biotopverbundachse dargestellt und ist durch die Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine sonstigen relevanten Darstellungen vorhanden.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Stand 25.02.2019 (Rauminformationssystem Bayern)

	landschaftliches Vorbehaltsgebiet		Landschaftsschutzgebiet
	Plangebiet		Biotopverbundachse

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde St. Wolfgang besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), genehmigt am 20.04.1993. Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

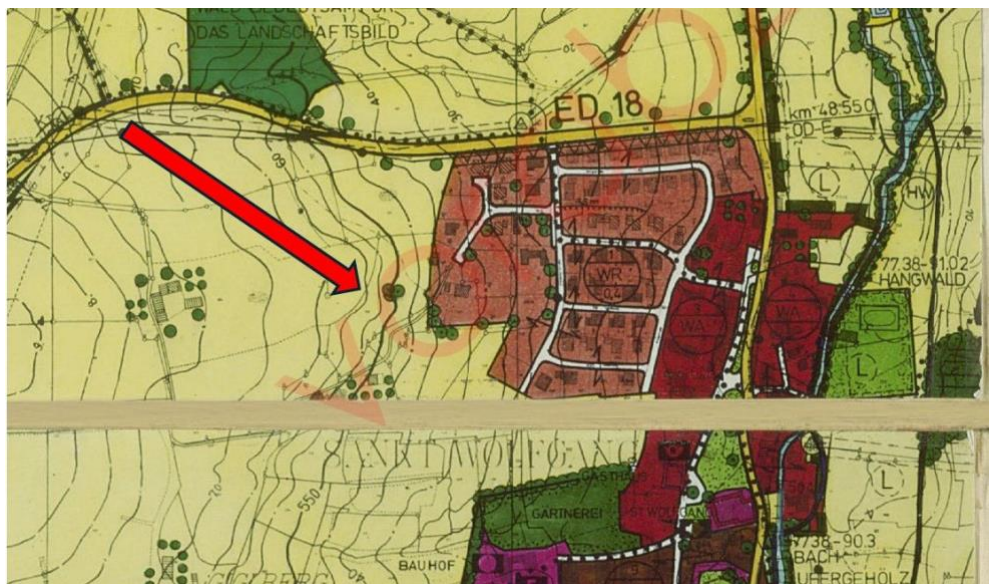


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (20.04.1993)

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Erding (Stand 2001) sind Schwerpunktgebiete des Naturschutzes Teile des Landkreises in denen bestimmte naturschutzfachliche Ziele dringend verwirklicht werden müssen. Es handelt sich dabei um Gebiete mit besonders reichhaltiger oder hochwertiger Ausstattung an bestimmten Lebensräumen bzw. Bereiche, in denen „Biotopverbundsysteme“ relativ leicht verwirklicht werden können.

Das Plangebiet ist kein Teil eines Schwerpunktgebiets. Besondere naturschutzfachliche Entwicklungsziele bestehen für den Geltungsbereich nicht.

2.5 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich ist **kein** Teil eines Schutzgebietes, bzw. landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und liegt **nicht** in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Zudem bestehen keine besonderen naturschutzfachlichen Entwicklungsziele. Überörtliche Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Die Planung steht in diesem Sinn nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung des Bestandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Planung, der derzeit verfügbaren Informationen und Untersuchungen (vgl. Quellenverzeichnis) sowie mittels Ortsbesichtigungen.

3.1 Relief und Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Die Gemeinde Sankt Wolfgang ist Teil der naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“ sowie der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, die durch mindel- und risseiszeitliche Altmoränen geprägt und im Gemeindegebiet stark bewegt sind.

Der Boden im Plangebiet stellt sich als fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Altmoräne, Lösslehm) über tiefem Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) dar (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000).

Unterlagert werden die glazigenen Ablagerungen von Sedimenten der tertiärzeitlichen Oberen Süßwassermolasse, die sich im Raum Sankt Wolfgang aus Sanden und Tonmergeln zusammensetzen (vgl. Baugrundvoruntersuchung).

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet überwiegend als Grünlandstandort auf Lehm Boden definiert mit mittlerer Ertragsfähigkeit und guten Wasserverhältnissen. Deutliche

Abschläge aufgrund der Topographie führen im westlichen und mittleren Teil des Plangebiets zu gegenüber der Grünlandgrundzahl reduzierten Grünlandzahlen und damit zu einer geringeren Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet liegt an der Ostflanke eines Höhenrückens und fällt steil bis mäßig steil von ca. 561 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 533 m ü. NHN im Nordosten ab.

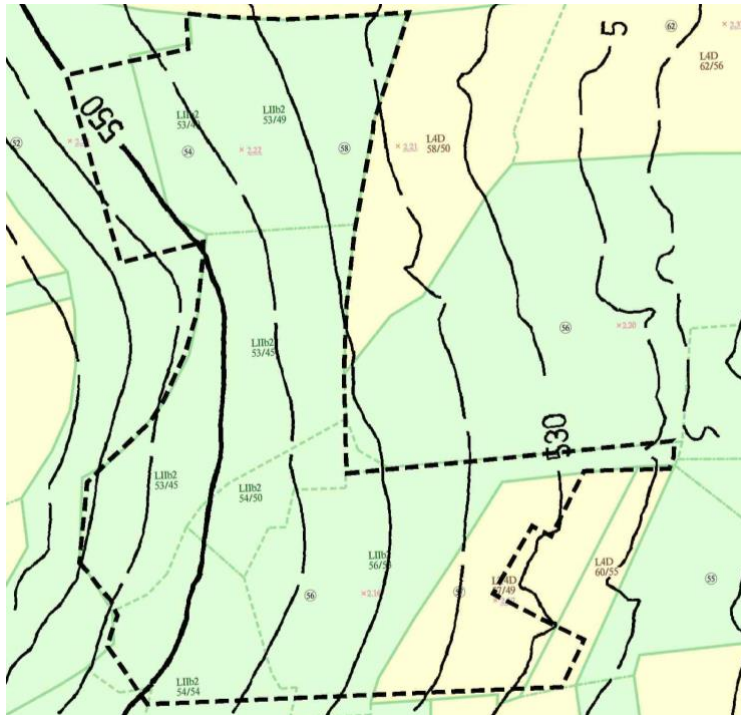


Abb. 6 Auszug aus der Bodenschätzung (Plangebiet, schwarz umrahmt)

Baufachliche Stellungnahme

Es wurde eine „Orientierende Baugrunderkundung - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997“ (Büro für Baugrundberatung GmbH., B-2022-053/ 06.09.2022) erstellt.

In diesem Rahmen wurde eine rund 0,5 m mächtige Mutterbodenschicht angetroffen. Die darunter folgenden gemischtkörnigen, aber überwiegend bindigen Moränenablagerungen werden als ausreichend tragfähig beurteilt. Dies trifft auch für die ab 3 m Tiefe angetroffenen tertiärzeitlichen Feinsande der Oberen Süßwassermolasse zu.

Als bautechnisch relevant ist die Wasserempfindlichkeit der angetroffenen bindigen und gemischtkörnigen Böden sowie der Feinsande einzustufen. Hier muss eine Verschlechterung der Tragfähigkeit durch entsprechende Maßnahmen (Wasserhaltung, Bodenaustausch) verhindert werden.

Die erschlossenen Bodenschichten ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von umweltschädlichen Bodenveränderungen oder Auffüllungen. Die Böden können gemäß Eckpunktepapier „Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT)“ unter Zugrundelegung der Bodenart „Lehm“ als unbedenklich der Verwertungsklasse Z0 zugeordnet werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen des Reliefs erforderlich. Diese werden insbesondere durch die dem bestehenden Gelände folgende Führung der Erschließungsstraße sowie die Festsetzung einer Traufhöhe für die jeweiligen Baukörper begrenzt.

Anthropogen überprägte Flächen mit dennoch weitgehend intakten Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Puffer und Lebensraumfunktion, Ertragsfähigkeit) werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Bodenfunktionen gehen in den Bereichen, die bebaut bzw. versiegelt werden, verloren.

Durch Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß können die Auswirkungen reduziert werden.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt, bzw. wurden bei der Baugrunduntersuchung gefunden. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Aufgrund des nutzungsbedingt zu erwartenden Versiegelungsgrades ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

3.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz).

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 0,2 km und wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Informationen über saisonale und langfristige Schwankungen des Grundwasserstands liegen nicht vor. Zusammenhängendes Grundwasser ist gemäß den erfolgten Bodenaufschlüssen bis in 6 m Tiefe nicht zu erwarten. Schichtwasservorkommen, die bei Bauarbeiten schadlos abgeleitet werden müssen, können in unterschiedlichen Tiefen und punktuell über das gesamte Gebiet verteilt auftreten. Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde lediglich in einer Bohrung innerhalb der Moränenablagerungen ein leicht gespanntes Schichtwasservorkommen angebohrt (Tiefe 5,60 m unter GOK, Druckhöhe 0,5 m). Es empfehlen sich vor der Bauausführung vertiefende Untersuchungen (Orientierende Baugrunderkundung - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997).

Ca. 170 m südlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Weiher, der durch die Planung nicht berührt wird.

Im Geltungsbereich befinden sich Verrohrungen und Leitungen, die durch hangaufwärts gelegene Schächte gespeist werden. Hierzu wurden Untersuchungen im Gelände durchgeführt, deren Ergebnisse in der folgenden Abbildung visualisiert wurden.



Abb. 7 Plan der Leitungen und
Verrohrungen (Austritt Graben rot
markiert)

Wie bereits dargestellt tritt im mittleren Bereich des Plangebiets (Fl.Nr. 316) aus einem Betonrohr Wasser aus. Das Wasser läuft anschließend über einen kleinen, im Geltungsbereich ca. 70 m langen Graben nach Nordosten ab. Bei entsprechender Witterung erfolgen weitere kleine Einspeisungen aus dem Hang. Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Graben im Bereich der Fl.Nr. 122 offen und fließt an der Nordgrenze dieses Grundstücks in eine Verrohrung.

Auswirkungen des Vorhabens

Es ist geplant, den beschriebenen Graben zu verlegen, ökologisch aufzuwerten und in ca. der gleichen Länge wie bislang offen in der vorgesehenen zentralen Grünfläche zu führen und anschließend im alten Bett auf das Flurstück 122 zu leiten. Die Verrohrung soll ebenfalls verlegt werden und dem Verlauf der Erschließungsstraße folgen.

Die anderen Leitungen werden in die Planung integriert, das Wasser wird dabei seinem bisherigen Zweck zugeführt, soweit dies möglich ist.

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung und somit die Grundwasserneubildung grundsätzlich beeinträchtigt.

Die angetroffenen Böden sind aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als gering bis sehr gering leitend einzustufen ($k_f = 1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$). Eine dauerhafte Versickerung ist nicht möglich. In der Baugrundvoruntersuchung wird daher empfohlen, das anfallende Dachflächen-

und Drainagewasser zu sammeln und möglichst gedrosselt über ausreichend groß dimensionierte vorgeschaltete Absetzschächten oder Zisternen in bestehende Vorfluter (Graben, Kanal) abzuleiten. Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls können auch zusätzliche Maßnahmen zur Nutzung von Regenwasser (Dachbegrünung, Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung im Gebäude) umgesetzt werden. Grundstückszufahrten und Stellplätze sollten sickerfähig befestigt werden (Orientierende Baugrunderkundung - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997).

Die Regenwasserentsorgung erfolgt daher über das RW-Kanalnetz der Gemeinde St. Wolfgang. Die maximal zulässige Einleitmenge von 40 l/s wird an den Übergabeschächten durch vier Regenrückhalteanlagen mit Drosseleinrichtung sichergestellt. Das gesammelte Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal im Baugebiet auf die 4 Rückhalteanlagen aufgeteilt. Jede Bauparzelle erhält einen Übergabeschacht für das gesammelte Niederschlagswasser.

Die neuen Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Von einer geringen-mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen auszugehen.

3.3 Klima und Lufthygiene

Derzeitiger Umweltzustand

Das Klima der naturräumlichen Untereinheit ist bedingt durch die Höhenlage insgesamt etwas feucht-kühler als in den nördlich und westlich angrenzenden Gebieten (Arten- und Biotopschutzprogramm).

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,1 – 8 °C. In den letzten 20 Jahren sind bedingt durch den Klimawandel erhebliche Abweichungen vom sog. Normalwert (Zeitraum 1971-2000) zu verzeichnen. So betrug die Jahresmitteltemperatur 2023 im Vergleich dazu + 3 °C (Deutscher Klimaatlas, DWD). Bis Ende des 21. Jahrhunderts wird eine Klimaerwärmung von +1,1 °C bis + 5°C erwartet (Regionaler Klimaatlas Deutschland, Helmholtz Gemeinschaft).

Der mittlere Jahresniederschlag im Planungsbereich liegt bei 801 - 900 mm.

Die unter Dauerbewuchs stehende Fläche hat eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, die im östlich anschließenden Wohngebiet aufgrund der ländlichen, gut durchlüfteten Struktur jedoch kaum relevant ist. Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen auf bislang unversiegelten Bereichen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die geplante Versiegelung Auswirkungen auf das Kleinklima (Erwärmung) am Standort absehbar. Diese Auswirkungen können durch Pflanzungen gemindert werden.

Erhebliche Auswirkungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit ist daher zu rechnen.

3.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Derzeitiger Umweltzustand

Geltungsbereich und Umfeld

Auf Fl.Nr. 122 befinden sich an der Grundstücksgrenze -außerhalb des Geltungsbereichs- prägende Großbäume (Spitzahorn, Linden).

Im Geltungsbereich wird im Wesentlichen intensiv bis mäßig extensiv genutztes Grünland (vgl. saP) überplant.



Abb. 8 Blick nach Osten über das Fließgewässer auf die prägenden Großbäume außerhalb des Geltungsbereichs (August 2024)

Im Bereich des Grabens und im unmittelbaren Umfeld sind Feuchtigkeitszeiger vorhanden (Bachbunge, Binsen, Scharbockskraut, hohe Schlüsselblume, Mädesüß). Der Sommeraspekt wird durch Weideröschen und Süßgräser geprägt. Der Graben wird in die Bewirtschaftung einbezogen.



Abb. 9 Luftbild 2002 (Google Earth)

Im Westen befinden sich Heckenstrukturen, die sich in den letzten 15 - 20 Jahren entwickelt haben (Bergahorn, Eiche, Esche, Walnuss, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrosen) und in Teilbereichen in das Plangebiet einbezogen werden. Den Bodenverhältnissen entsprechend haben sich in den Randbereichen relativ großflächige, artenarme Bereiche mit Hartriegel und Brombeeren, die z.T. mit Brennnesseln durchsetzt sind, entwickelt. Brombeerfluren und Brennnesseln sind auch innerhalb der Altgrasfluren der bereits beschriebenen steilen Hangkante (Fl.Nr. 123) verbreitet bis dominant.

Ebenfalls auf Fl.Nr. 123 ist eine Geländemulde mit Eschen- und Walnusssukzession sowie Hochstauden (z.B. Mädesüß) mit feuchteren Standortverhältnissen vorhanden. Diese ist von artenarmem Grünland umgeben.

Im Süden sind auf Fl.Nr. 313 einige Obstgehölze (Birne, Apfel) Bestand, die als Eingrünung einer ehemaligen, nicht mehr bestehenden Hofstelle gepflanzt worden sind. Das gehäufte Auftreten von Walnussbäumen in den Feldhecken könnte auf diese Hofstelle zurückzuführen sein.

Am Südrand der angrenzenden Wohnbebauung befinden sich -außerhalb des Geltungsbereichs- 3 größere Nadelbäume (2 Blaufichten und 1 Fichte), die z.T. deutliche Schädigungen aufweisen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und amtlich kartierte Biotope

Das Plangebiet liegt in keinem Internationalen, Europäischen oder Nationalen Schutzgebiet.

Teilbereiche des FFH-Gebiets „Isental und Nebenbäche (7739-371)“ (nächste Teilfläche in ca. 1,2 km Entfernung) liegen im weiteren Umfeld des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Isental und südliche Quellbäche“ befindet in ca. 4 km Entfernung im Norden des Geltungsbereichs.

Im Plangebiet selbst und einem Umfeld von 430 m sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Maßnahme sind keine Nutzungen zu erwarten, die über das Plangebiet hinaus Auswirkungen haben könnten; die genannten Schutzgebiete sind daher nicht betroffen.

Der Graben soll verlegt und ökologisch aufgewertet werden. Die öffentlichen Grünflächen sind grundsätzlich mit autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Böschungen des Fließgewässers sind zu 50 % jährlich alternierend ab dem 15.09. zu mähen, so dass für Insektenarten Überwinterungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Zur Sicherung und Optimierung der Heckenbereiche wird im Nordwesten der künftigen Wohnbauflächen eine Ausgleichsfläche dargestellt. Bei den südwestlich anschließenden Gehölzbereichen im Plangebiet kann ein Eingriff nicht sicher ausgeschlossen werden.

Die feuchte Geländemulde sowie mäßig extensiv und intensiv genutztes Grünland werden überplant.

Durch Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan kann der Bestand aufgewertet werden. Zur Kompensation des Eingriffs ist im Süden des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche, die bepflanzt werden soll, vorgesehen.

Insgesamt werden Eingriffe in Flächen mit geringer (intensives Grünland) sowie in Flächen mittlerer Bedeutung (Heckenstrukturen, mäßig extensiv genutztes Grünland, Geländemulde, Graben) erfolgen bzw. sind nicht auszuschließen.

Planungsauswirkungen einer geringen bzw. mittleren Erheblichkeit sind daher zu erwarten.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Derzeitiger Umweltzustand

Sankt Wolfgang liegt im Tal der Goldach und befindet sich in einer Kulturlandschaft mit bewegtem Relief. Wälder sowie zahlreiche Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und Bacheinschnitten sowie die in weiten Teilen noch ländlichen Siedlungsstrukturen prägen das Landschaftsbild im Umfeld.

Erholungspotential ist damit gegeben.

Das Plangebiet wird an den nordwestlichen Rand des Ortes angelagert und erstreckt sich auf einem Hangbereich. Weiter im Westen befindet sich auf der Kuppe der Ortsteil Reiseren.

Auswirkungen des Vorhabens

Von den östlich des Ortes befindlichen Weilern und Verbindungsstraßen wird das Gebiet wahrnehmbar sein, wie dies aufgrund der Topographie bei nahezu allen neuen Baugebieten der Fall ist.

Im Osten ist Bestandsbebauung vorhanden. Im Norden wird die Fernwirkung durch die Topographie und nahe Waldbereiche begrenzt. Im Westen tragen die Heckenstrukturen zur Einbindung in die Landschaft bei.

Im Süden, Norden und im Westen -in den Bereichen in denen keine wirksamen Heckenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind- wurden zur Ortseingrünung Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die visuellen Beeinträchtigungen werden sich daher im Zeitverlauf reduzieren.

Mit der Realisierung der Maßnahme findet eine begrenzte Zunahme des Verkehrs statt. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist jedoch nicht zu rechnen.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft und Erholung ist von negativen Auswirkungen geringer-mittlerer Erheblichkeit durch die Planung auszugehen.

3.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler.

Die Denkmäler im Ortsbereich von Sankt Wolfgang werden im Folgenden aufgelistet:

Baudenkmäler

- Kath. Pfarrkirche St. Wolfgang, zweischiffige, spätgotische Wandpfeilerkirche mit Seitenkapelle, polygonalem Chorschluss, angefügter Sakristei und Chorflankenturm, Seitenkapelle Anfang 15. Jh., Hauptbau 1439-77, Barockisierung 1679; mit Ausstattung; Friedhofsmauer mit Eingangspfeilern; Kriegergedächtnisstätte, neobarocke Nischenkapelle mit Satteldach, nach 1918 (D-1-77-137-1),
- Ehem. Propst- und Dechanthof, später Pfarrhaus mit angebauter Schule, jetzt Rathaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung, von Johann Baptist Gunetzhainer 1737 errichtet, umgebaut 1. Hälfte 19. Jh. (D-1-77-137-2),
- Gasthaus zum Schex, zweigeschossiger Satteldachbau mit Halbgeschoß, Eck-Bodenerker und Stichbogenfriesen, Gaststube mit bemerkenswerter Balkendecke, 2. Hälfte 16. Jh. (D-1-77-137-3).

Bodendenkmäler

- Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Wolfgang in Sankt Wolfgang (D-1-7738-0139)

Im Nordteil des Plangebietes befindet sich an zentraler Stelle ein Feldkreuz. Das Feldkreuz wurde ursprünglich an einer Wegeverbindung platziert, die nicht mehr besteht. Künftig soll es in die geplanten Grünflächen versetzt werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planung werden die bestehenden Bau- und bekannten Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt. Prägende Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für das Schutzgut Mensch entstehen gewisse Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs im östlich anschließenden Wohngebiet ist durch den vorgesehenen Anschluss der Erschließung an die ED 18 nicht zu rechnen.

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter abzusehen.

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Aufgrund der lokalen Gegebenheiten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und durchgeführt.

In der saP wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzgl. der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

In Abstimmung mit der UNB wurde die Untersuchung auf die Artengruppen Vögel und Reptilien festgelegt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

- Es wurden keine saP-relevanten Pflanzenarten im Planungsgebiet nachgewiesen.
Anzumerken ist der Fund von Dianthus superbus (Prachtnelke), (nach Auskunft des Gutachters: ein Pulk, untypischer Habitus) sowie Cratoneuron spec. (Starknervmoos). Am Südrand der Fläche stehen ältere Obstbäume mit Höhlen und Spalten. Diese waren im Untersuchungsjahr nicht belegt, sind aber für Vögel als Lebensraum grundsätzlich gut geeignet.
- Das Vorkommen eines LRT nach FFH-Anhang ist nicht saP relevant.
Der nördliche Bereich wird aufgrund der vorkommenden Arten überwiegend dem Lebensraumtyp 6510 „Flachland-Mähwiese“ zugeordnet, jedoch in schwacher Ausprägung (nach Auskunft des Gutachters: die typischen Arten sind mosaikartig vorhanden bzw. der erforderliche Deckungsgrad wird nicht durchgehend erreicht).
- Es konnten keine Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet nachgewiesen werden. Aufgrund der Lebensraumausstattung sind auch keine Vorkommen solcher Arten zu erwarten.
Die Blindschleiche wurde in höherer Abundanz nachgewiesen.
- Eine Betroffenheit von Vogelarten mit ungünstigem bzw. schlechten Erhaltungszustand der lokalen Population besteht nicht.
Im Plangebiet kommen Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand der lokalen Population vor. Die ökologische Funktion der örtlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen gewahrt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist bei keiner Vogelart zu befürchten. Es liegt somit kein Schädigungs- oder Störungsverbot in Bezug auf die Artengruppe der Vögel vor.

Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Eine Prüfung der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Maßnahme zur Vermeidung:

- Als Vorkehrung, um Gefährdungen von Vogelarten der VS-Richtlinie sowie national geschützter Arten zu vermeiden oder zu mindern, hat die Baufeldfreimachung für den

Bau der Zuwegung und der Baufenster außerhalb der Brutzeit der Art in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. April stattzufinden.

- Ferner wird vorgeschlagen, statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Neupflanzung, die bestehenden Heckenstrukturen an der Westseite des Plangebietes vollständig zu erhalten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Als Ersatz für die zu beseitigenden beiden Biotopbäume sind Vogelnistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (mind. 4 Stück pro gefällttem Biotopbaum in unterschiedlicher Ausführung) im Umkreis von max. 400 m aufzuhängen. Auf eine ausreichende Höhe und die richtige Exposition ist zu achten.

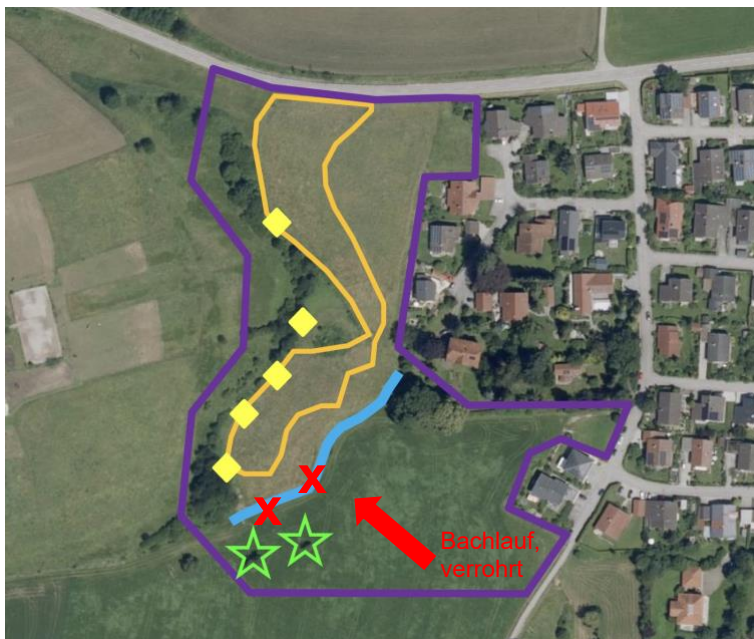


Abb. 10 Auszug aus der saP: Erfassungsbereich saP (lila umgrenzt), FFH-Lebensraumtyp 6510 „Flachland-Mähwiese“ (orange umgrenzt), naturnaher Bachlauf (blaue Linie: **Achtung ca. die Hälfte des dargestellten Bachlaufs ist verrohrt!**), Biotopbäume (grüner Stern), Lage Reptilienmatte (gelbe Raute)

5. Angaben zum Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂, Minderung der Aufheizung im Plangebiet,
- Festsetzung zur Dachbegrünung von Nebengebäuden → Bindung von CO₂, Minimierung des Regenwasserabflusses, Minderung der Aufheizung im Plangebiet,

- Minderung des Versiegelungsgrades durch Herstellung von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf,
- Verbot von Schotter- und Kiesflächen → Minderung der Aufheizung im Plangebiet,
- Durch das Vorhaben sind keine Luftaustauschbahnen oder Frischluftschneisen betroffen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt bzw. Bestandteil der Hinweise:

- Empfehlung zur Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen
- Ausschluss von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO

Relief und Boden

- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Orientierung der Erschließung am Geländeverlauf

Wasser

- keine Beanspruchung von wassersensiblen Bereichen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf Stellplätzen (öffentlich und privat) und Garagenzufahrten sowie das Verbot von Kies- und Schotterflächen (oder ähnlichen Belägen) insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern der Nebengebäude und damit Wasserrückhaltung im Gebiet

Klima / Luft

- Durch das Vorhaben sind keine Luftaustauschbahnen oder Frischluftschneisen betroffen
- Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen

Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

- Schutz des Wurzelbereichs der prägenden Großbäume auf Fl.Nr. 122 durch Festsetzung einer Grünfläche und Beachtung der unter den Hinweisen aufgeführten DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil:

Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)

- Durchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung von angemessenen Grünflächen und Baumpflanzungen (mind. 30 % Großbäume) auf öffentlichem Grund und insbesondere in den Parzellen für die Mehrfamilienhäuser → Bindung von CO₂, Minderung der Aufheizung im Plangebiet, Schaffung von Lebensraum
- Verwendung von autochthonem Saatgut auf den öffentlichen Grünflächen mit extensiver Pflege und damit Erhöhung der Biodiversität und Schaffung eines Lebensraums für Insekten
- Verlegung des vorhandenen Grabens in der bisherigen Länge in die künftigen Grünflächen und ökologische Aufwertung, Schaffung von Lebensraum durch alternierende Mahd
- Festlegung von durchwurzelbaren Mindestpflanzräumen bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sowie Hinweis zur Durchführung von Baumpflanzungen entlang befestigter Flächen gemäß der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: (Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate)
- Durchgrünung des Baugebiets im Bereich der privaten Parzellen durch Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zur homogenen Begrünung und Erhöhung der Wohnqualität
- Empfehlung der Verwendung von standortgerechten Bäumen und standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern bei durch Planzeichen und Text festgesetzten Begrünungen zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt
- Festsetzung angemessener Pflanzqualitäten für Bäume und Sträucher sowie Verpflichtung zur Nachpflanzung bei Ausfall
- Bodenaufbau auf Tiefgaragen mind. 80 cm, damit Sicherung einer angemessenen Begrünung mit klimatischer Wirkung
- Hinweis zu insektenfreundlichen Lichtquellen, Hinweis auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“
- Zäune mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Effekte

Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Einfügung des Baugebietes in die Umgebung durch ortstypische Bauweise und Anpassung der Höhenentwicklung der Gebäude an die Topografie
- Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig, Stützwände aus Beton sind zu begrünen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen an den zur Landschaft offenen Bereichen

Ausgleichsflächen können nicht als Maßnahmen zur Minderung gewertet werden, dennoch wurden die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich so platziert, dass eine nachhaltige Wirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ein dauerhafter Abschluss der baulichen Entwicklung gewährleistet sind.

Ausgleichsflächen

- Darstellung einer Grün-/Ausgleichsfläche am Nordwestrand zur Schonung und Optimierung der vorhandenen Heckenstrukturen
- Darstellung einer Grün- /Ausgleichsfläche im Süden zur Ortseingrünung

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003- auf Flächenbasis).

Die Größe der beanspruchten Flächen beträgt ca. 2,9 ha. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage zzgl. einer möglichen Überschreitung von 20 % definiert.

In Abhängigkeit von den festgesetzten Haustypen sind Bereiche unterschiedlicher Eingriffsschwere vorhanden, zudem sind Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen.

Im Geltungsbereich ist als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild intensiv genutztes Grünland vorhanden.

Als Gebiete mit mittlerer Bedeutung sind die Altgrasfluren-, Brachflächen (> 5 Jahre) sowie die Heckenstrukturen an der Westgrenze, die Flachland-Mähwiesen schwacher Ausprägung (vgl. saP) und der Graben und dessen unmittelbares Umfeld in der Mitte des Plangebiets zu werten.

Mögliche Kompensationsspannen sind daher:

Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ > 0,35$)

- 0,3 – 0,6 (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)
- 0,8 – 1,0 (Gebiete mittlerer Bedeutung, Kategorie II)

Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ \leq 0,35$)

- 0,2 – 0,5 (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)
- 0,5 – 0,8 (Gebiete mittlerer Bedeutung, Kategorie II)

Aufgrund der Art der Ausweisung und der Maßnahmen zur Minderung erscheint die Auswahl eines Faktors im jeweils unteren Bereich angemessen.

Die künftigen Ausgleichsflächen, die gliedernden Grünflächen sowie die Flächen zur Ortseingrünung im Norden (ohne die unterbauten Bereiche) werden nicht in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen, da sie ökologisch aufgewertet und nicht versiegelt werden.

Die beiden kleineren Grünflächen im Straßenbereich sowie die geplante Ortseingrünung im Westen wurden aufgrund der geringen Flächengröße in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Es erfolgte eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere (Typ A und B) mit den Gebieten unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I und II).

Ermittlung des Eingriffsumfangs (vgl. Abb. 11)

Eingriffsfläche, gesamt

ca. 28.800 m² – ca. 2.250 m² (140 m² + 230 m² + 110 m² + 610 m² + 185 m² + 975 m²)
Grünfläche – ca. 2.220 m² (1.280 m² + 940 m²) Ausgleichsfläche = 24.330 m²

Bereiche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A, GRZ > 0,35)

Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)

1.630 m² + 3.550 m² = 5.180 m² x 0,3 = 1.554 m²

Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)

70 m² + 2.280 m² + 50 m² + 365 m² = 2.765 m² x 0,8 = 2.212 m²
3.766 m²

Bereiche mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, GRZ < 0,35)

Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)

12.175 m² x 0,2 = 2.435 m²

Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)

1.070 m² + 3.000 m² + 140 m² = 4.210 m² x 0,5 = 2.105 m²
4.540 m²

Ausgleichbedarf gesamt **ca. 8.310 m²**

Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

1.280 m² + 940 m² = **2.220 m²**

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

8.310 m² – 2.220 m² = **6.090 m²**



Abb. 11 Ermittlung des Eingriffsumfangs:

- kein Eingriff (k.E.) = künftige Grünflächen (flächig grün), Ausgleichsfläche (grün umrandet),
- Typ A (flächig gelb),
- Typ B (flächig violett),
- Kategorie I = ausschließlich flächige Einfärbung (intensives Grünland),
- Kategorie II = Überlagerung der flächigen Einfärbung mit Schraffuren, grüne Schraffur (mäßig extensiv genutztes Grünland), blaue Schraffur (Graben incl. jeweils 5 m Streifen beidseitig), violette Schraffur (Feldhecke einschl. Sukzessionsfläche, Brombeergebüsch / Altgrasflur mit Brennnesseln durchsetzt)

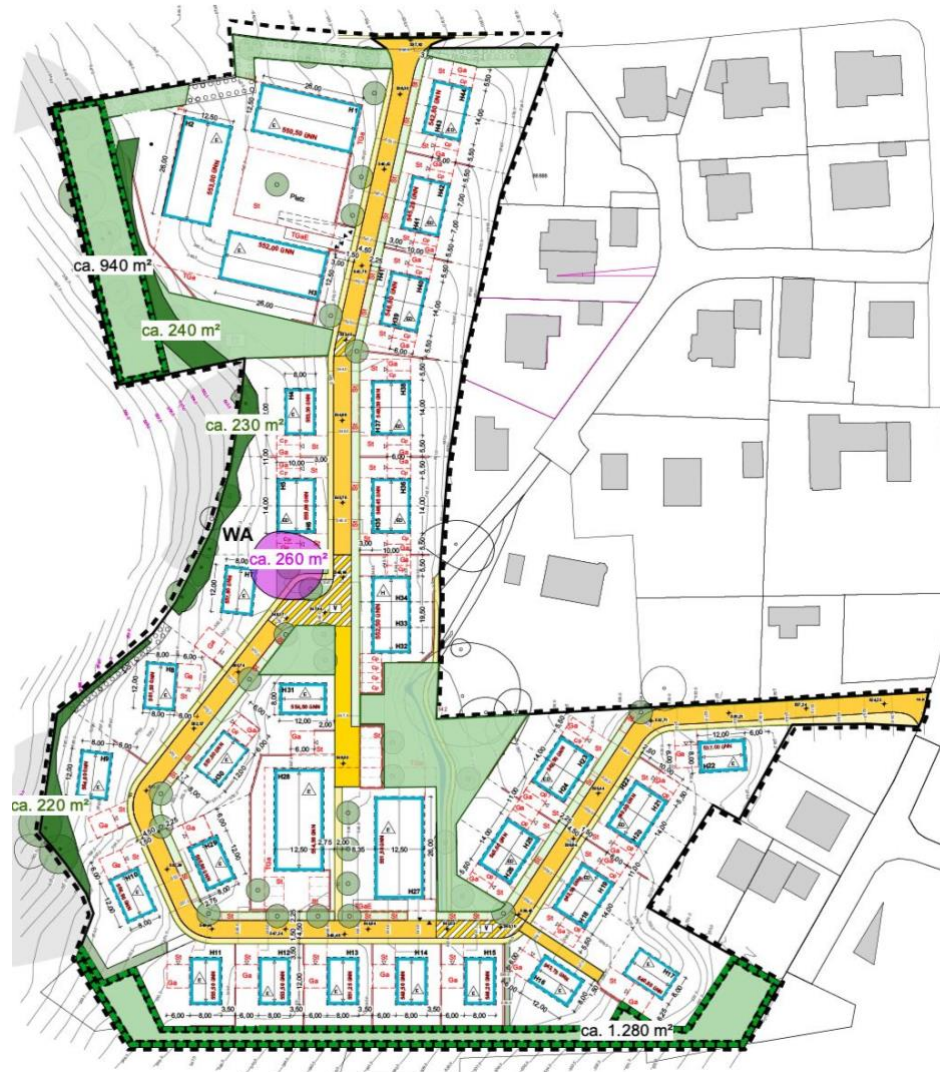


Abb. 12 Feldhecken im Geltungsbereich ca. 690 m² (ohne Brombeergebüsch, Altgrasstreifen, Brennesselfluren),
Gehölzsukzession ca. 260 m²,
Ausgleichsfläche Neupflanzung 1.280 m²,
Ausgleichsfläche im Bereich der bestehenden Feldhecke 940 m²

Da der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht vollständig erbracht werden kann, werden auf Fl.Nr. 139, Gmkg. St. Wolfgang, nördlich des Geltungsbereichs externe Ausgleichsflächen erbracht. Auf Fl.Nr. 11, Gmkg. Gatterberg können die darüber hinaus noch fehlenden Flächen dargestellt werden.

Ausgleichsfläche im Plangebiet

Im Plangebiet wird eine ca. 940 m² große Fläche im Nordwesten ausgewiesen, die der Sicherung und ökologischen Aufwertung bestehender Heckenbereiche dient. Die Artenvielfalt ist auf ca. 10 % der Fläche durch das Einbringen heimischer, standortgerechter Arten zu erhöhen. Bestehendes Brombeerdickicht ist durch die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern zu ersetzen. Die Hecke ist gemäß den folgenden Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern insbesondere an der Südwestecke zu ergänzen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Südseite des Plangebiets in einer Größe von ca. 1.280 m² ist zu mind. 75 % mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen autochthonen Saatgutmischen einzusäen und extensiv zu pflegen (zweimalige jährliche Mahd ab dem 15.06., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts).

Die Ausgleichsflächen dürfen zu freien Landschaft hin nicht eingefriedet werden.

Es ist das Anbringen von 4 Nistkästen nach den Vorgaben der saP vorgesehen.

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 139 (Teilfläche) Gmkg. St. Wolfgang

Die Fl.Nr. 139 (Teilfläche) befindet sich nördlich der ED 18 in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet und grenzt unmittelbar an einen Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Fläche wird als Intensivgrünland genützt.

Hier soll eine Ausgleichsfläche mit ca. 5.550 m² geschaffen werden. Es ist geplant Feldhecken in einer Größe von ca. 690 m² zu entwickeln, die die ökologische Funktion der im Plangebiet befindlichen Strukturen übernehmen können.

Ebenso ist das Anbringen von 4 Nistkästen nach den Vorgaben der saP vorgesehen.

Für die restliche Fläche ist nach Umbruch die Einsaat von autochthonem Saatgut (sowie eine extensive Pflege (zweimalige jährliche Mahd ab dem 15.06., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts) vorgesehen.

Nach Absprache mit der UNB können vor der Aufwertung Maßnahmen zur Ausmagerung (Schröpfschnitt) durchgeführt werden.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 11 (Teilfläche) Gmkg. Gatterberg

Die restlichen 540 m² werden auf Fl.Nr. 11 im Anschluss an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche dargestellt. Das Grundstück wird als Intensivgrünland genutzt und grenzt westlich an einen in einem Kerbtal verlaufenden Nebenbach des Rimbach an. Dieser ist als naturnahes Fließgewässer biotopkartiert (Nr. 7739-1024-001). Die Wiesenfläche ist in nordöstliche Richtung geneigt.

Nach Umbruch ist die Einsaat von autochthonem Saatgut sowie eine extensive Pflege (zweimalige jährliche Mahd ab dem 15.06., keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abfuhr des Schnittguts) vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche ist im Gelände dauerhaft zu markieren.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Durch die o.g. Ausgleichsflächen- und maßnahmen können sowohl die nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließenden Eingriffe in die bestehenden Heckenbereiche als auch die Eingriffe in die Sukzessionsfläche und die Flachland-Mähwiese kompensiert werden.

8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist im Bereich des intensiven Grünlands gering. Zudem werden Flächen mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv genutztes Grünland, Gehölzbereiche, Graben) einbezogen. Das Schutzgut Klima/Luft unterliegt keiner erheblichen Beeinträchtigung; das Schutzgut Wasser ist in geringem bis mittleren Ausmaß betroffen. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Osten wahrnehmbar verändert. Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt, durch die auch die visuellen Auswirkungen begrenzt werden.

Bei Nichtdurchführung wären die genannten negativen Auswirkungen so nicht gegeben, der bestehende Bedarf an Wohngebäuden könnte jedoch nicht gedeckt werden.

Sankt Wolfgang liegt westlich der Goldach, die den Ort flankiert. Im Osten und Westen befinden sich Höhenrücken, die Hangbereichen erstrecken sich bis in den Ortskern.

Die Goldach ist Bestandteil der Biotopkartierung, ebenso Teile der Nebenbächen, die sich tief in den Hang eingegraben haben und mit ihren Begleitgehölzen das Landschaftsbild bereichern.



Abb. 13 Ortsstruktur

Östlich des Fließgewässers Goldach sind ländlich strukturierte Weiler und kleinere Ansiedlungen vorhanden.

So erfolgte die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre schwerpunktmäßig im Süden der Bestandsbebauung und auf den Hangbereichen am westlichen Ortsrand, die durch vorhandene Gehölzstrukturen gegliedert und begrenzt werden.

Die vorliegende Planung soll nun als Abrundung der Bestandsbebauung im Nordwesten erfolgen und befindet sich in mittelbarer Nähe zum Ortskern.

Da derzeit keine besser geeigneten Bereiche zur Verfügung stehen, werden keine Alternativen vorgeschlagen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Bezüglich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Umweltbildung und -management Rüegg, November 2024).

Zudem wurden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse beurteilt („Orientierende Baugrunderkundung - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997“; Büro für Baugrundberatung GmbH., B-2022-053/ 06.09.2022).

9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Im Rahmen dieses Monitorings wird die Gemeinde prüfen, ob die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzgebote im angegebenen Zeitraum durchgeführt werden.

Bzgl. der geplanten Ausgleichsflächen wird die Erarbeitung eines Monitoringkonzepts in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sankt Wolfgang beabsichtigt die 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB). zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO.

Da der dringende Bedarf an Wohnbauflächen im zentralen Bereich von Sankt Wolfgang nicht gedeckt werden kann, soll ein bestehendes Baugebiet am nordwestlichen Ortsrand erweitert werden. Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und des Gebots zum Flächensparen wurde in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung ein städtebauliches Konzept entwickelt, das 16 Einzelhäuser, 10 Doppelhäuser (20 Doppelhaushälften), 3 Reihenhäusern und 5 Mehrfamilienhäusern umfasst.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3 ha auf.

Die Erschließung ist über die ED 18 und über die Hutackerstraße geplant. Der prognostizierte Verkehr kann über diese Strukturen aufgenommen werden.

Zur Einbindung in die Landschaft werden in Nordwesten und Süden Gehölzstrukturen ökologisch aufgewertet bzw. neu geschaffen, die als Ausgleichsflächen gesichert werden. Zur Ortseingrünung und sinnvollen Ergänzung des Bestands außerhalb des Geltungsbereichs werden entlang der ED 18 und auf einer Teilfläche im Westen des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es sind im Bereich des Spielplatzes sowie im zentralen Bereich des Plangebiets angemessene Flächen zur Durchgrünung geplant, die zu bepflanzen sind sowie mit der Anlage extensiver Wiesenflächen aufgewertet werden. Es ist überdies vorgesehen einen bestehenden, kleinen Wasserlauf, der von einem hangaufwärts gelegenen Schacht außerhalb des Geltungsbereichs gespeist wird, innerhalb dieser Grünflächen zu verlegen und ökologisch aufzuwerten. Parallel zum Wasserlauf ist eine fußläufige Wegeverbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet geplant, um dadurch die Grünfläche erlebbar zu machen und somit die Aufenthaltsqualität im Gebiet zu erhöhen.

Die Ansprüche der Großbäume auf dem östlich anschließenden Nachbargrundstück werden durch die weitgehende Erhaltung des Geländes im Wurzelbereich berücksichtigt.

Zudem ist eine Begrünung der Erschließungsstraße, Platzbereiche und Fußwege auf den öffentlichen Flächen und ergänzend dazu auf den Parzellen der Mehrfamilienhäuser durch Baumpflanzungen festgesetzt. Zur homogenen Durchgrünung und zur Sicherung der Wohnqualität sind in den einzelnen Parzellen Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geplant sowie reine Schottergärten ausgeschlossen.

Aus Gründen der Wasserrückhaltung und des Klimaschutzes sind Garagen und Nebengebäude mit begrünten Flachdächern zu versehen.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. An den steilen Hangbereichen im Westen haben sich Feldhecken entwickelt, die sich insbesondere im Nordwesten und daran anschließend im Südwesten -in geringerem Umfang- bis in den Geltungsbereich erstrecken. Im Nordwesten werden die Gehölze durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche gesichert und aufgewertet. Aufgrund der Steilheit des Geländes und sich daraus ergebender Erfordernisse (Geländeabstützung) können Eingriffe außerhalb der Ausgleichsfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist im Bereich des intensiven Grünlands gering. Zudem werden Flächen

mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv genutztes Grünland, Gehölzbereiche, Graben) einbezogen. Das Schutzgut Klima/Luft unterliegt keiner erheblichen Beeinträchtigung; das Schutzgut Wasser ist in geringem bis mittleren Ausmaß betroffen. Das Landschaftsbild wird insbesondere von Osten wahrnehmbar verändert, wie dies aufgrund der Topographie bei nahezu allen neuen Baugebieten im Ort der Fall ist. Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt, durch die auch die visuellen Auswirkungen begrenzt werden.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 8.310 m² errechnet.

Im Plangebiet wird eine ca. 940 m² große Fläche im Nordwesten ausgewiesen, die der Sicherung und ökologischen Aufwertung bestehender Heckenbereiche dient. Die Ausgleichsfläche an der Südseite des Plangebiets in einer Größe von ca. 1.280 m² ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Da der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht vollständig erbracht werden kann, werden auf Fl.Nr. 139, Gmkg. St. Wolfgang, nördlich des Geltungsbereichs externe Ausgleichsflächen in einer Größe von 5.550 m² erbracht. Auf Fl.Nr. 11, Gmkg. Gatterberg können die darüber hinaus noch fehlenden Flächen in einer Größe von 540 m² dargestellt werden.

Durch die o.g. Ausgleichsflächen- und maßnahmen können sowohl die nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließenden Eingriffe in die bestehenden Heckenbereiche als auch die Eingriffe in die Sukzessionsfläche und die Flachland-Mähwiese kompensiert werden.

Umweltbericht

zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan „St. Wolfgang West III“

Gemeinde Sankt Wolfgang, Landkreis Erding

Vorentwurf vom 02.03.2026

Sankt Wolfgang, den



Wörth, den

.....
Ulrich Gaigl, Erster Bürgermeister
Gemeinde St. Wolfgang
Hauptstr. 9
84427 St. Wolfgang

.....
Bauer Landschaftsarchitekten
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas,

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodenkarte M. 1 : 25.000,
www.umweltatlas.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem
Naturschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm
(ABSP) für den Landkreis Erding

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm (LEP, aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in
der Bauleitplanung

BÜRO FÜR BAUGRUNDBERATUNG (B-2022-053 / 06.09.2022): Orientierende
Baugrunduntersuchung – Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997

BÜRO FÜR UMWELTBILDUNG UND -MANAGEMENT, RÜEGG (November 2024): Spezielle
artenschutzrechtliche Prüfung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (aktuelle Fassung): Regionalplan der Region München
14

Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung):

Baugesetzbuch

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz