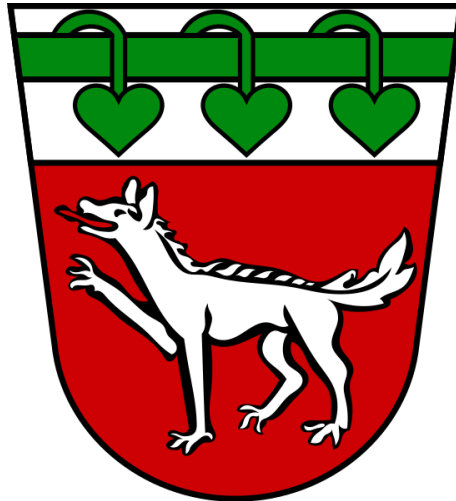


Gemeinde Wolferstadt



Bebauungsplan "Kühberg II"

Begründung mit Umweltbericht

Satzung - 15.02.2022

Entwurf - 16.03.2021

Entwurf - 17.11.2020

Vorentwurf - 30.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Allgemeines	01
1.1	Anlass der Planaufstellung	01
1.2	Möglichkeiten der Innenentwicklung	01
1.3	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	02
1.4	Städtebaulicher Entwurf	02
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	04
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	04
2.2	Liste der betroffenen Flurstücke	04
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	05
3.1	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
3.2	Flächennutzungsplan	05
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	05
4.	Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	06
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	06
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	06
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	06
4.1.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	07
4.1.4	Verkehrsflächen	08
4.1.5	Grünflächen / Pflanzungen	08
4.1.6	Fläche für Wasserwirtschaft	09
4.1.7	Sonstige Planzeichen	09
4.2	Örtliche Bauvorschriften	10
4.2.1	Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen	10
4.2.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	10
4.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	11
4.2.4	Entwässerung	11
5.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
5.1	Hinweise	12
5.2	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	13
6.	Flächenbilanz	14

Teil 2: Umweltbericht

1.	Einleitung	15
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	15
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	16
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	19
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	20
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	20
	2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
	2.4.3 Bilanzierung	24
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
2.6	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

Anlagen

- 1 - "Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung"
KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, 11.03.2020
- 2 - "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung"
Büro BILANUM, 03.02.2022

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolferstadt hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kühberg II“ gefasst. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland.

Um den Bedarf zu erfüllen und um Abwanderungen vor allem junger Familien entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Wolferstadt mit dem Baugebiet „Kühberg II“ die benötigten Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden eng mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Möglichkeiten der Innenentwicklung

In Wolferstadt finden sich ca. 24 ungenutzte Grundstücke innerorts mit Potential zur baulichen Nutzung. Im Frühjahr 2019 wurden die Eigentümer der leerstehenden Grundstücke angeschrieben und zur zukünftigen Nutzung bzw. zur Möglichkeit der Veräußerung befragt. Zu dieser Anfrage gab es elf Rückmeldungen, zwei waren zum Verkauf bereit.

Darüber hinaus gibt es 3 - 5 weitere Grundstücke, bei denen bekannt ist, dass diese in naher Zukunft durch den Eigentümer bebaut werden.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Wolferstadt sich mit den Flächen im Außenbereich, wie nachfolgend dargestellt, auseinandergesetzt.

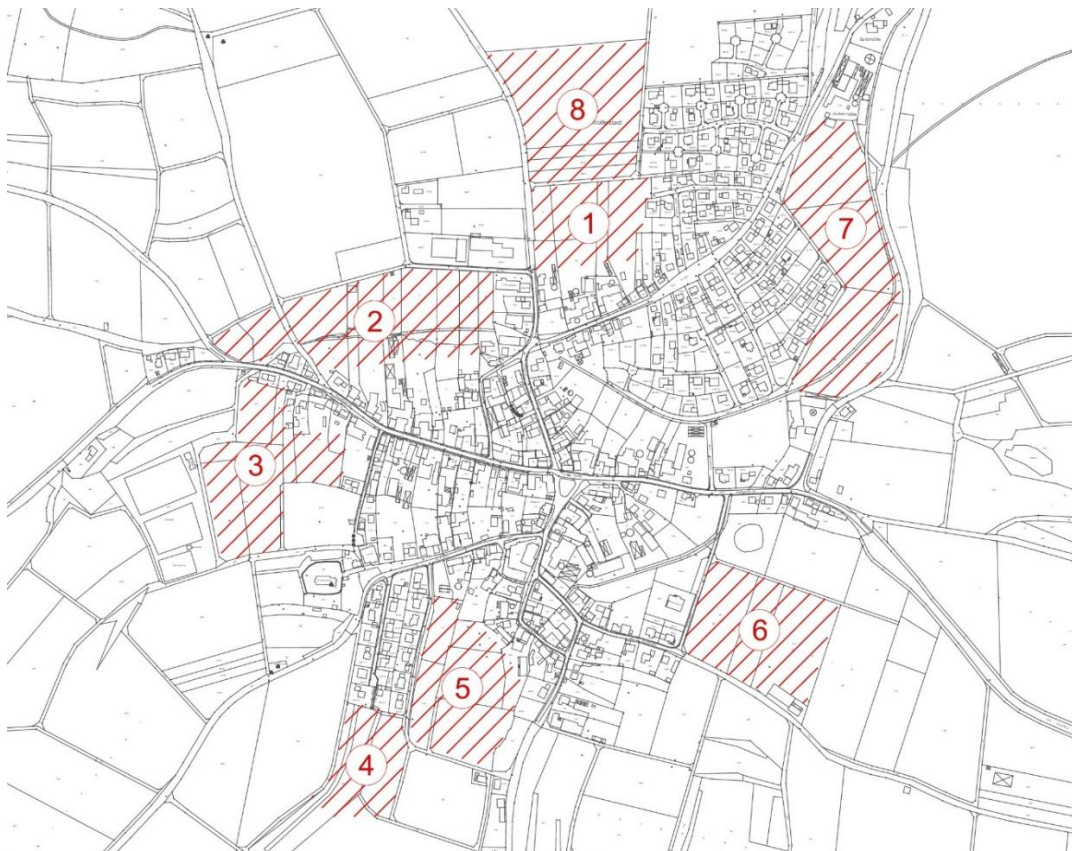


Abb. 1: Entwicklungsmöglichkeiten Gemeinde Wolferstadt, ohne Maßstab

- 1 - Kein Wohnbaugebiet möglich aufgrund der Immissionsschutzgrenzen eines nahe gelegenen Schweinestalles.
- 2 - Die Fläche liegt im Ried und besteht hauptsächlich aus sumpfigem Gelände.
- 3 - Gesamte Fläche für die Gemeinde Wolfenstadt nicht käuflich zu erwerben.
- 4 - Die steile Hanglage macht eine Bebauung unrentabel.
- 5, 6, 7 - Entwicklungsfläche für Landwirtschaft und zusätzliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben.
- 8 - Gesamte Fläche für die Gemeinde Wolfenstadt nicht käuflich zu erwerben.

Der Gemeinde Wolfenstadt stehen somit weder innerörtliche noch an Bebauung anschließende Möglichkeiten zur örtlichen Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung. Somit ist die Ausweisung von Wohnbaufläche hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach Bauland angemessen.

1.3 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Wolfenstadt an einem Hang des Kirchberges am Übergang vom Ortskern zum freien Landschaftsraum. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fällt das Gelände von West nach Ost um ca. 12m - 15m ab.



Abb. 2: Lage im Raum, ohne Maßstab

1.4 Städtebaulicher Entwurf

Das zu beplanende Gebiet situiert sich im Kontext von Kirche, Schule und Turnhalle am südwestlichen Rand von Wolfenstadt. In diesem Zusammenhang ist auch das neue Wohnbaugebiet zu sehen. Eine potenzielle Erweiterung wird nicht ausgeschlossen, wenn man die westlich anschließende Fläche betrachtet. Die Gemeinde hat zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entschieden, vorerst nur die östliche Seite mit 28 Parzellen zu bebauen, während der westlich angrenzende Bereich eine Erweiterung zulässt. Aus diesem Entwicklungspotenzial resultiert auch die offenporige Struktur des westlichen Randes der Bebauung.

Die Haupteinschließung nördlich an die Straße „Am Kirchberg“, wie auch die Straßenführung innerhalb des Gebietes orientieren sich an den Höhenlinien des Kirchberges. Die Straßen liegen möglichst parallel und ohne Einschnitte am Hang. Zudem wird im steilen Hangbereich die Firstrichtung zwingend parallel zur Straße festgesetzt.

Grundsätzlich sind im Gebiet zweigeschossige Bebauungen vorzufinden, die jedoch im Bezug zur Straße verschiedenen Festsetzungen zur Höhe des Zugangsgeschosses unterliegen. Im Zentrum wird

mehr Baumasse zugelassen, sodass die GRZ, Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen zunimmt. Die Möglichkeit der soziodemographischen Vielfalt von jungen Paaren über Familien und Senioren bis hin zu Menschen mit Behinderung soll gewährleistet werden.

Diese Betrachtungen spiegeln sich auch in den Festsetzungen zur Höhe der Hauptgebäude wider. Der Kirchturm der St. Martin's Kirche gibt den Maßstab der Bebauung vor, wobei auch bei der Höhe im Zentrum die höhere Dichte ablesbar wird. Diese Dichte steht in Korrelation zu dem nördlichen Freiraum, der als Spielplatz, Quartiersplatz und Ort für Veranstaltungen genutzt werden soll. In direkter Anbindung zum Kontext der öffentlichen Einrichtungen Wolfenstadts gilt dieser Freiraum als identitätsstiftendes Merkmal des neuen Wohnbaugebietes.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (becker + haindl, 2019)

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,54 ha.

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Das Planungsgebiet wird begrenzt

Im Norden durch die Flurstücke - Nr. 401 und 118/7 der Gemarkung Wolfersstadt.

Im Osten durch die Flurstücke - Nr. 350/6, 350/7, 350/11, 350/13, 350/15 und 350 der Gemarkung Wolfersstadt.

Im Süden durch das Flurstück - Nr. 347 der Gemarkung Wolfersstadt.

Im Westen durch das Flurstück - Nr. 353 der Gemarkung Wolfersstadt.

Liste der überplanten Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke – Nr. 351 und 352 der Gemarkung Wolfersstadt.

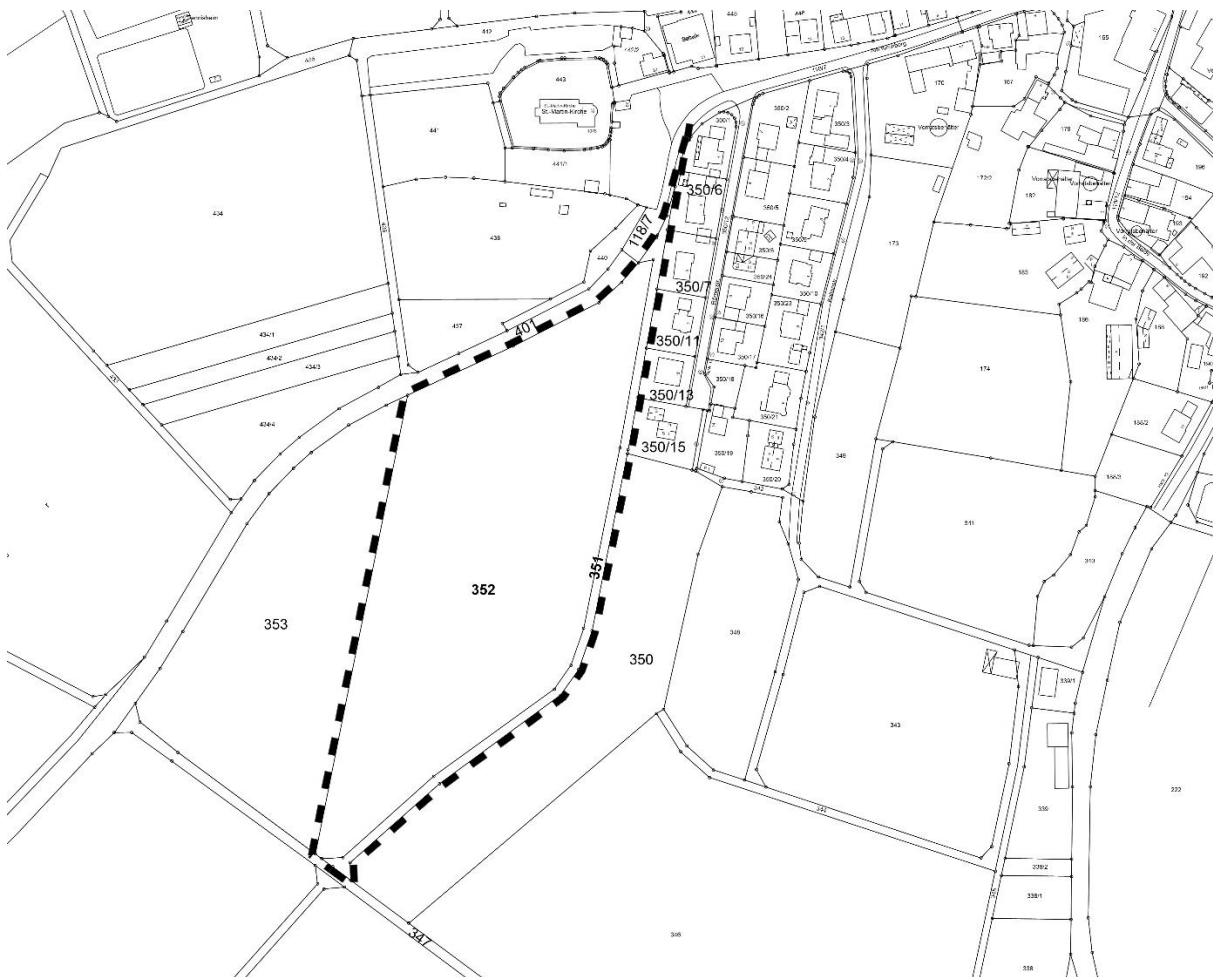


Abb. 4: Übersicht Geltungsbereich und Flur-Nummern Bebauungsplan "Kühberg II", ohne Maßstab (becker + haindl, 2019)

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Schutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturschutzgebietes Altmühltal NP-00016.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolferstadt befand sich bislang in einem laufenden Änderungsverfahren und lag zur Genehmigung vor.

Aufgrund dessen konnte keine Änderung im Parallelverfahren erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Östlich des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan „Am Kühberg“ an.

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kühberg II" wird die bestehende Siedlungsstruktur in Richtung Südwesten erweitert. Die Straße Am Kirchberg, Ortsverbindungsstraße Wolferstadt - Waldstetten, führt nördlich direkt am Planungsgebiet vorbei. Von Dieser aus wird das Baugebiet erschlossen. Der höchste Punkt des Kirchberges liegt westlich des Planungsgebietes, so dass das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches eine deutliche Neigung Richtung Osten aufweist.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Planungsgebiet wird ein „WA“ festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Westen erweitert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Die Gebäudehöhen und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für WA 1 und WA 2 beträgt 0,35.

Die Grundflächenzahl für WA 3 beträgt 0,40.

Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl für WA 1 und WA 2 beträgt 0,70.

Die Geschossflächenzahl für WA 3 beträgt 0,80.

Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Vollgeschoss

2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO
als Höchstgrenze davon:

- bei II=I+D:** - 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum
- bei II:** - 2 oberirdische Geschosse
- bei III=II+D:** - 2 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

Das Untergeschoss im Bereich WA 1 und WA 2 ist so auszubilden, dass es gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO nicht als oberirdisches Geschöß in Erscheinung tritt.

Höhe baulicher Anlagen

Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO):

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstücksmittle festgelegt.

Bzgl. der Parzellen 1, 10, 11, 16, 17, 21 und 28 sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt.

Wenn das Gelände überwiegend tiefer als die Erschließungsstraße liegt, wird die Oberkante des Fertigfußbodens EG auf maximal **+ 0,30 m** festgelegt.

Wenn das Gelände überwiegend höher als die Erschließungsstraße liegt, wird die Oberkante des Fertigfußbodens EG auf maximal **+ 0,50 m** festgelegt.

Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der OK der Dachhaut. Bei einem Pultdach wird die Wandhöhe traufseitig gemessen.

Wandhöhe der Hauptgebäude

Die maximale Wandhöhe für Hauptgebäude wird gemessen über der Oberkante des Fertigfußbodens.

WA 1 + WA 2

Bei II=I+D: 4,30 m über OK FFB EG

Bei II: 6,50 m über OK FFB EG

WA 3

Bei III=II+D: 6,80 m über OK FFB EG

Bei II: 6,50 m über OK FFB EG

Wandhöhe der Garagen

Die maximale Wandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m über OK RFB festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Für das WA 3 wird eine dichtere Bebauung mit Mehrparteienhäusern ermöglicht, welche dem Charakter der Siedlungsstruktur nicht entgegenstehen.

Durch die Höhenfestlegung und der Begrenzung der Gebäudehöhe, ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zugelassen.

Auf den Parzellen 9 - 12 und 17 - 24 sind Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig.

Anzahl der zulässigen Wohnungen

WA 1, WA 2

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.

Für eine Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

WA 3

Je Wohngebäude sind mindestens 3 Wohnungen, maximal 6 Wohnungen zulässig.

Für jede Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Baugrenze

Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.

Ist in der Planzeichnung kein Maß für die Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen eingetragen, gilt grundsätzlich das Maß von 3 m.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtung der Gebäude hat zwingend nach Planeinschrieb zu erfolgen.
Bei PD und vPD ist der First jeweils zur Erschließungsstraße auszurichten.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Die Bauweise entspricht dem Siedlungscharakter am Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft.

4.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßenverkehrsfläche schließt im Norden an die Straße „Am Kirchberg“ an und führt im Ring durch das gesamte Planungsgebiet. Die Erschließung der südlichen Grundstücke wird durch den angehängten Wendehammer ermöglicht.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Die Fuß- und Radwege dienen der schnellen und sicheren Verkehrsführung innerhalb des Baugebiets, sowie dem Anschluss an angrenzende Wege.

Wiesenweg

Da die an das Planungsgebiet angrenzenden Gehölze der Eingrünung dienlich sind, wird ein 5 m breiter Wiesenweg zwischen den Gehölzstrukturen und den Baufeldern festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Zufahrt zum Wohngebiet sowie die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten und um Gefahrensituationen vorzubeugen.

4.1.5 Grünflächen / Pflanzungen

Öffentliche Grünfläche

Im Norden, Südosten und Westen an der Kante der Wohnbauflächen sind öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Quartiersplatz, Kinderspielplatz

Der Quartiers- und Kinderspielplatz liegt im Nordosten des Planungsgebietes und markiert den Eingangsbereich des Wohngebietes.

Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Leitungstrasse

Zwischen Parzelle 1 und 2 dient ein 4 m breiter Grünstreifen als Leitungstrasse.

Private Grünfläche

Die 5 m breiten privaten Grünflächen im nördlichen Planungsgebiet dienen dem Abrücken der Bebauung von der Straße „Am Kirchberg“.

Nebengebäude sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

Zufahrten über die private Grünfläche sind nicht zulässig.

Neupflanzung von Gehölzen

Gehölze entlang der Westgrenze sind mit einem Grenzabstand von 3 m zu pflanzen.

Auf der nördlichen Grünfläche wird, dem Straßenverlauf folgend, eine Baumreihe gepflanzt.

Diese dienen der Gestaltungsqualität des Straßenbildes.

Des Weiteren werden Solitäräume im Bereich des Spielplatzes gepflanzt; diese dienen der Aufenthaltsqualität.

- Solitäräume als Baumreihe, eine Baumart
sowie Einzeläume

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20

Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20

Acer campestre - Feld-Ahorn, H, STU 18-20

Innerhalb der Wohnbausiedlung markiert ein Solitärbaum die Gabelung der Erschließungsstraße. Er dient der Gestaltungs- sowie Luftqualität.

- Solitärbaum als Einzelbaum

Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 20-25

Auf der westlichen Grünfläche sind Sträucher zu pflanzen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes hin zur freien Landschaft.

- Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100

Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100

Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr, 80-100

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Im Südosten markiert eine durchgehende Baum-Strauch-Hecke die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und dient der Eingrünung des Gebietes hin zur freien Landschaft.

- Baum-/ Strauchhecke:

Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150

Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100

Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100

Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr, 80-100

Prunus spinosa - Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen und Pflanzungen gewährleisten einen harmonischen Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft. Des Weiteren wird durch die Festsetzung die Voraussetzung zur Schaffung eines Kinderspielplatzes und eines Treffpunktes (Quartiersplatz) gegeben.

4.1.6 Fläche für Wasserwirtschaft

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Fläche für Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Sicherung der Oberflächenwasserbeseitigung sowie der Entlastung der Kanalisation.

4.1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung Bestandteil der Satzung Bebauungsplan "Kühberg II". Diese werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes zwingend notwendig.

4.2.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

Dachform

bei II=I+D: Satteldach (SD)
 bei III=II+D: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
 bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)

Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Dachneigung

bei II=I+D: SD = 40° - 48°
 bei III=II+D: SD = 15° - 25° und 40° - 48°
 PD und vPD = 6° - 15°
 bei II: SD und WD = 15° - 25°
 PD und vPD = 6° - 15°

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen zulässig.
 Garagen mit Flachdächern müssen zu 50% der Fläche extensiv begrünt werden.

Maximaler Dachüberstand

bei SD und WD: Traufe 0,50 m bis AK Sparren ohne Dachrinne
 Ortgang 0,30 m
 bei PD und vPD: Traufe 0,30 m bis AK Sparren ohne Dachrinne
 Ortgang 0,30 m

Dachaufbau

Dachaufbauten sind nur bei SD 40° - 48° in Form von Schleppegauben und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten.

Die Vorschriften der baulichen Gestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen.

4.2.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind folgende Oberflächen zulässig:

- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert
- helles Sichtmauerwerk
- Sichtbeton

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Garagen, Grenzgaragen

Die zulässige Tiefe einer Grenzgarage darf entlang der Grenze maximal 7,50 m betragen. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5,00 m betragen.

Solaranlagen

Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

Untergeschoss

Das Untergeschoss in WA 1 und WA 2 ist so auszubilden, dass es gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO nicht als oberirdisches Geschoß in Erscheinung tritt.

Die Vorschriften der baulichen Gestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen.

4.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Auffüllungen

Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,80 m zulässig.

Einfriedungen

Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ein Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche zur Durchlässigkeit von Kleinsäugetieren wird empfohlen. Zum Straßenraum hin können zusätzlich geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.

Sickerfähigkeit von Belägen

Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind mit Belägen mit sickerfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

Durch die Vorschriften der Gestaltung der unbebauten Flächen wird der Eingriff in das Bestandsgelände geringgehalten und ein harmonischer Übergang zwischen Landschaft und Baugebiet angestrebt.

4.2.4 Entwässerung

Dachflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf allen Grundstücken über private Rückhaltezysternen zu fassen und dosiert über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Neben einem Brauchwasservolumen mit Dauerstau ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Hinweise

Immissionen

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) saisonbedingt auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können. Dies ist von den künftigen Anwohnern anstandslos zu dulden.

Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.

Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem. Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezysternen vorzusehen.

Wasserwirtschaft

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der bestehenden Hanglage durch Bauwerke örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter abgeschnitten werden können. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A1 38 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung vom 28.03.2013 zu beachten. Bei Luft-Wärmepumpen erfüllen Geräte mit einem Schalleistungspegel von ≤ 50 dB(A) den Stand der Technik.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energeatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden

5.2 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Wolfenstadt.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Parzellennummern

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und Parzellennummern haben keinen Festsetzungscharakter.

Bestandsgebäude

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Wolfenstadt.

Höhenlinien

Durch die Lage am Kirchberg und der städtebaulichen Orientierung der Bebauung an den Höhenlagen, sind die Höhenlinien in der Planzeichnung eingetragen.

Biotop Teilfläche Nr. 7130-0024 gem. Bayerischer Biotopkartierung

Südöstlich grenzt an das Planungsgebietes das amtlich kartierte Biotop "Ranken und Hecken am Galgenberg und Steppberg".

Alle Maßangaben in m

Alle Maßangaben der Planzeichnung sind in Metern angegeben.

6. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	35.400 m²	100 %
Wohnbaufläche WA	23.120 m²	65,3 %
Verkehrsfläche davon Verkehrsberuhigter Bereich davon Fuß- und Radweg davon Wiesenweg	6.280 m² 4.420 m ² 925 m ² 935 m ²	17,7% 70 % 15 % 15 %
Grünfläche davon öffentliche Grünfläche davon öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Quartiersplatz / Kinderspielplatz davon öffentlich Grünfläche Zweckbestimmung Leitungs- trasse	5.690 m² 4.770 m ² 810 m ² 110 m²	16,1 % 84 % 14 % 2 %
Fläche für Wasserwirtschaft	310 m²	0,9 %

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, der konkreten Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden und der Abwanderung von vor allem jungen Familien entgegen zu wirken.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolferstadt ist das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolferstadt befand sich bislang in einem laufenden Änderungsverfahren und lag zur Genehmigung vor. Aufgrund dessen konnte keine Änderung im Parallelverfahren erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert.
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Kirchberg“ und eine neu anzulegende interne Ringerschließung.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3,54 ha.

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

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich festgesetzt. Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche, Fachgutachten und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers unter Berücksichtigung der Anlage 1 "Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung" der KP Ingenieurgesellschaft vom 11.03.2020 und der Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" des Büro BILANUM vom 13.04.2021.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft fließt aufgrund der Topografie in südöstlicher Richtung ab.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Kaltluftentstehungsgebiet wird überbaut. Siedlungsrelevante Frischluftbahnen sind jedoch nicht vorhanden und betroffen. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung ist der Bodentyp vermutlich Braunerde. Am Oberhang eher flachgründig. Braunerde eignet sich gut für Ackerbau. Alle Bodenfunktionen werden wahrgenommen.	- Oberboden wird abgeschoben und abgefahren. - Unterboden wird verdichtet. - Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	- Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Produktionsflächen. - Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, jedoch aufgrund der topographischen Lage vermutlich eher oberflächenfern.	<i>Grundwasser</i> - Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden.	<i>Grundwasser</i> - Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über private Rückhalteanlagen einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt an den Was-

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	<p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.</p>	<p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p>serhaushalt abgegeben.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>
<p>Tiere und Pflanzen: Biotope</p>	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt überwiegend auf intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen, hier sind keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Entlang der südwestlichen Grenze verläuft, größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches, eine Hecke. Diese ist auf einem Abschnitt von ca. 75 m Länge als Biotop kartiert. Ein Teilbereich des kartierten Biotopes (ca. 30 m²) liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der geringen Bedeutung der intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen für Tiere und Pflanzen ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.</p> <p>- Die Grundstücksgrenzen wurden 5m von dem kartierten Biotop abgerückt. Durch das Abrücken kann dieses vollständig erhalten werden.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Die Wiesen und Äcker gehen durch die Überbauung dauerhaft verloren.</p> <p>- Das kartierte Biotop wird baulich nicht berührt und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Wiesenberg) gesichert.</p> <p>- Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsregelung siehe Kapitel 2.4.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
<p>Tiere und Pflanzen: Artenschutz</p>	<p>Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes werden für das Vorhaben Aussagen zu Brutvögeln als notwendig angesehen, da ein Vorkommen dieser Artengruppe nicht auszuschließen ist. Der Untersuchungsraum wurde mit der UNB abgestimmt und umfasst das geplante Wohngebiet inkl. der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß Artenschutzkartierung sind je 4 Brutreviere der Erst- und Zweitbrut der Feldlerche sowie ein Brutvorkommen des Feldsperlings nachgewiesen worden. Siehe hierzu Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" des Büro BILANUM.</p>	<p>Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die hochwertigen Heckenstrukturen bleiben erhalten. Im Planungsgebiet kommt es durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes zu Lebensraumverlust.</p> <p>Durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Störungen im Sinne einer Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen weitgehend verhindert werden. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden auf Grundstück Fl.-Nr. 227 und einer geeigneten Teilfläche von 0,3 ha des Grundstücks Fl.-Nr. 241 der Gemarkung Wolferstadt Blühflächen als Nahrungshabitat umgesetzt. Siehe hierzu Anlage 2 "Spe-</p>	<p>Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es durch die vorhabensbedingten Auswirkungen (dauerhafte Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet, temporäre Emissionen und optische Wirkungen während der Bauphase) zu keiner Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen kommen wird. Siehe hierzu Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" des Büro BILANUM.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
		zielle artenschutzrechtliche Prüfung" des Büro BILANUM. <u>geringe Erheblichkeit</u>	
Mensch	Das Gebiet wird bisher überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet an. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht als Erholungsgebiet zu bezeichnen.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelastungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Die Nähe zum Zentrum, die Ausbildung des Platzes und die verkehrssichere Ausbildung von Schulwegen dienen der Erholung. <u>keine Erheblichkeit/ Aufwertung des Gebietes</u>
Landschaftsbild	Das Gebiet hat keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Ortsrand ist bisher nicht ausgeprägt.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerung durch Baumaßnahmen. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Durch die Bebauung wird das übergeordnete Landschaftsbild kaum verändert. Die Präsenz des Gebiets von Südosten wird durch den Erhalt der Heckenstrukturen und die Höhenlage der Gebäude abgemildert. Von den restlichen Himmelsrichtungen aus verschwindet die Bebauung hinter dem Hang und die Kirche dominiert weiterhin das Landschaftsbild <u>geringe bis mittlere Erheblichkeit</u>
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Nördlich des Baugebiets befindet sich die Pfarrkirche St. Martin (D-7-79231-3) in freier Lage am Kirchberg.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerung durch Baumaßnahmen. - Ein gemeinsamer Termin mit dem BLfD hat bereits stattgefunden. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, wie die Höhenstaffelung der Gebäude, die ausgeprägte Eingrünung und den Abstand der Bebauung zur Straße am Kirchberg sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Präsenz der Kirche in Ihrer freien Lage am Kirchberg dominiert weiterhin die Landschaft. <u>geringe Erheblichkeit</u>

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung wird überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche überbaut und geht verloren. Das Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Bebauung als Siedlung geprägt. Es entsteht ein zentrumsnahes Gebiet im ländlichen Raum in Verbindung mit Kirche, Schule und Sportstätten.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet bleibt weiterhin als überwiegend intensive, landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Anlage von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes - ausgeprägte Grünflächen zu einem Anteil von 15%
Boden	- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen - Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
Wasser	- Rückhaltung über private Rückhaltezysternen - Anlegen eines Regenrückhaltebeckens
Tiere u. Pflanzen: Biotope	- Pflanzung einer Baum-/ Strauchhecke südöstlich des Planungsgebietes - kein Eingriff und Sicherung des kartierten Biotopes vor baubedingten Auswirkungen (z.B. Ablagerungen, Befahren) durch bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun) - Schutz hochwertiger Gehölze durch festgesetzte Abstände von 5m zum Baufeld und bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun) - Beginn der Baufeldfreimachung im Zeitraum 01. August - Ende Februar
Tiere u. Pflanzen: Artenschutz	- Schutz hochwertiger Gehölze durch festgesetzte Abstände von 5m zum Baufeld und bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun) - Beginn der Baufeldfreimachung im Zeitraum 01. August - Ende Februar
Mensch	- Anlage eines Quartiers- und Spielplatzes - direkte Anbindung an Ortskern mit Schule, Kirche und Turnhalle - Stärkung des Zentrums und Anschluss an gemeindliches Leben - Anlage von barrierefreien und sicheren Fußwegeverbindungen
Landschaftsbild	- hochwertige Eingrünung - Berücksichtigung des Höhenverlaufes des Bestandsgeländes - Begrenzung der Höhe und Grundfläche der Gebäude - Schaffung eines begrüneten Ortsrandes
Kultur- u. Sachgüter	- Berücksichtigung des Höhenverlaufes des Bestandsgeländes - Begrenzung der Höhe und Grundfläche der Gebäude

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes-Naturschutz-Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Der räumliche Geltungsbereich umfasst gesamt 3,54 ha. Der Bestand stellt sich überwiegend als intensiv genutztes Grünland und Ackerfläche dar.



Abb. 5: Übersicht Eingriffsbereich Bebauungsplan "Kühberg II", ohne Maßstab (becker + haindl, 2021)

Gebietstyp A (GRZ \geq 0,35): hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,40 dem Gebietstyp A (GRZ \geq 0,35) zugeordnet.

Gebietstyp B (GRZ \leq 0,35): niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 dem Gebietstyp B (GRZ \leq 0,35) zugeordnet.

Kategorie II: 'mittel'

Die intensiv genutzte Grünfläche und die Ackerfläche stellen eine Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Aufgrund des Vorkommens besonders geschützter Arten (Feldlerche) wird das Gebiet in Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung) eingestuft.

Faktorberechnung A II

1,00 Ausgangsfaktor für A II
 - 0,10 für die Vermeidungsmaßnahmen*
 0,90 gewählter Faktor

Faktorberechnung B II

0,80 Ausgangsfaktor für B I
 - 0,10 für die Vermeidungsmaßnahmen*
 0,70 gewählter Faktor

*Durch die Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor um 0,10 verringert werden.

Zu den wertgebenden Vermeidungsmaßnahmen zählen die hochwertige Eingrünung des Wohngebietes, wodurch der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt wird, sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über ein anzulegendes Regenrückhaltebecken und private Rückhaltezysternen.

Kategorie	Eingriffsfläche	Verwendeter Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A II	0,27 ha	0,9	= 0,24 ha
B II	2,55 ha	0,7	= 1,79 ha

Der Umfang der erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf ca. **2,03 ha**.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

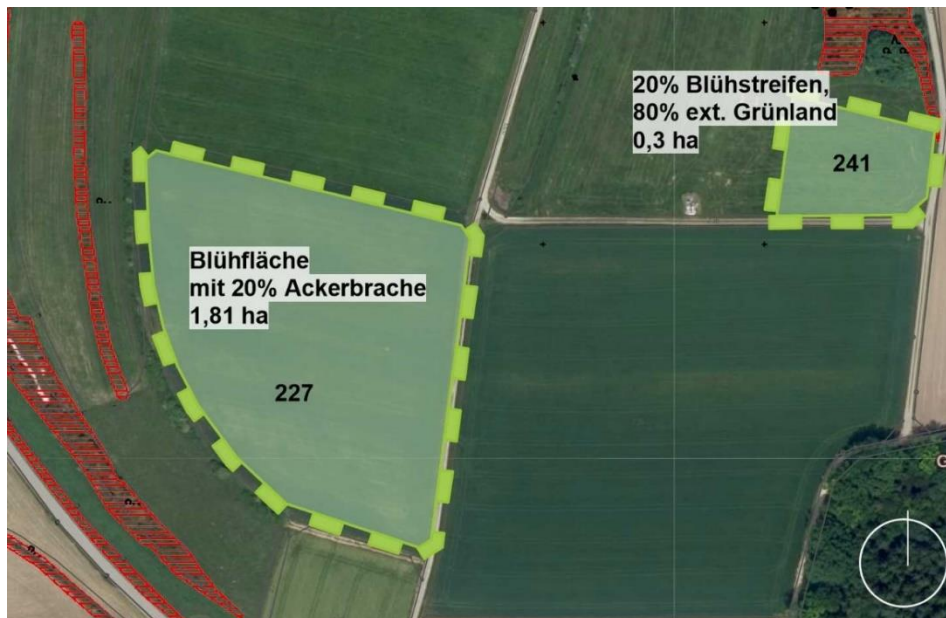


Abb. 6: externe Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 227 und 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolfenstadt, ohne Maßstab (becker + haindl, 2021)

Maßnahmen

Zielbiotop: Blühfläche (70% Kräuter, 30% Gräser), max. Höhe 70cm

Herstellungsmaßnahmen

Flur-Nr. 227, Gmkg. Wolfenstadt: Blühfläche mit 20% Ackerbrache 1,81 ha

Flur-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolfenstadt:

20% in Streifen als Blühfläche, Rest der Teilfläche extensives Grünland 0,30 ha

- Bodenvorbereitung der Ansaatflächen mit Fräse/Kreiselegge
- im März 2022 Aussaat einer einjährigen Saatgutmischung
- im Herbst 2022 Aussaat einer mehrjähr. Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten (autochth. Saatgut Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- u. Hügelland) mit einer Ansaatstärke von max. 5g/m², zur einfacheren Aussaat 10-20g/m² inkl. Füllstoff (Sand, Sägespäne oder Sojaschrot).

Ansaat maschinell oder per Hand. Die Flächen sind nach der Ansaat anzuwalzen.

Pflegemaßnahmen

Flur-Nr. 227, Gmkg. Wolfenstadt: Blühfläche mit 20% Ackerbrache 1,81 ha

- Pflege: jährl. 1-schürige, abschnittsweise Mahd (frühestens ab Oktober, bevorzugt im Frühjahr bis spätestens 01.03.).

D.h. im jährlichen Abschnittwechsel bleiben 20% der jeweiligen Fläche als einjährige Brachen stehen. Das Mahdgut ist aufzunehmen und abzutransportieren

Bei den Ackerbrachen erfolgt im 3-jährigen Rhythmus ein Umbruch, so dass die Vegetationsdecke aufgebrochen wird und wieder stellenweise Rohboden entsteht.

Ggf. Nachsaat mit krautigen Arten notwendig, falls die Flächen vergrasen.

Flur-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolfenstadt:

20% in Streifen als Blühfläche, Rest der Teilfläche extensives Grünland 0,30 ha

- Pflege Blühstreifen: wie bei Fl.Nr. 227
- Pflege Grünland: 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd ab 15.06.

Für alle Ausgleichsflächen gilt:

- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid-/ Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- kein Mulchen

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen wird ein 5-jähriges Monitoring der Flächen vorgesehen. Dieses Monitoring beinhaltet die Abnahme der CEF-Flächen nach deren Herstellung durch die Unt. Naturschutzbehörde LRA Donau-Ries sowie ggf. das Nachbessern von Pflege oder Ansaaten auf CEF-/ Ausgleichsflächen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Gemäß Artenschutzkartierung des Büro BILANUM (siehe Anlage 2) sind jeweils 4 Brutreviere der Erst- und Zweitbrut der Feldlerche sowie ein Brutvorkommen des Feldsperlings nachgewiesen worden.

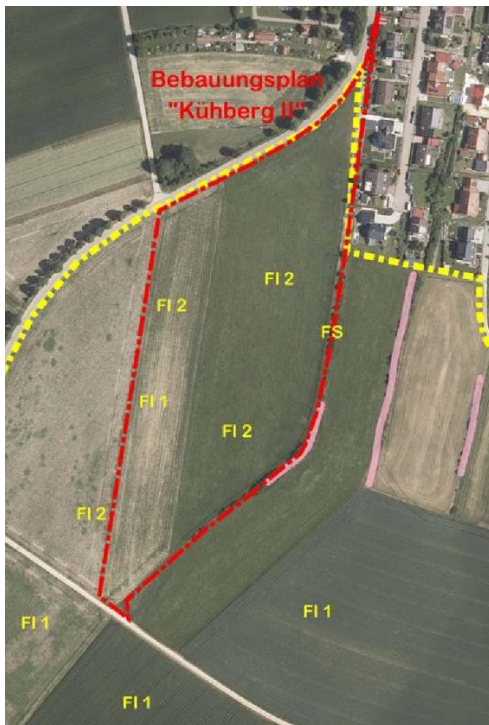


Abb. 7: Revierzentren wertgebender Vogelarten, ohne Maßstab (Büro BILANUM, 2020)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt:

- Anlage von Blühflächen (siehe Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 227 u. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolferstadt)

Übernahme aus Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" Büro BILANUM.

2.4.3 Bilanzierung

Ausgleichsflächenbedarf	- 2,03 ha
Flächendargebot	
Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 227, Gmkg. Wolfenstadt	+ 1,81 ha
Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolfenstadt	+ 0,30 ha
Rechnerische Differenz	+ 0,08 ha

Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den rechnerischen Bedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nutzung der innerörtlichen Flächen ist im erforderlichen Umfang nicht möglich. Darüber hinaus stehen in absehbarer Zeit keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht untersucht.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope und Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters. Die Aussagen bzgl. Artenschutz basieren auf der als Anlage 2 beigefügten saP vom Büro BILANUM, Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

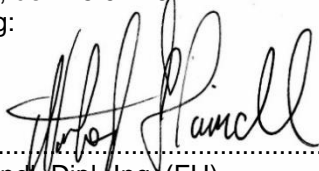
Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Wolfenstadt am Übergang zur freien Landschaft. Der Bedarf nach Bauflächen soll planungsrechtlich gesichert werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Wertvolle Strukturen für Natur und Landschaft gehen nicht verloren, durch die getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff gemildert werden.

Der nicht vermeidbare Eingriff wird durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Das Thema Artenschutz wird innerhalb der Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung" berücksichtigt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Blühflächen angelegt, um Gefährdungen der lokalen Populationen zu vermeiden.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Wolfenstadt, den 15.02.2022

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

becker + haindl

architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten

Klosterweg 6a, 86650 Wemding

Gemeinde Wolfenstadt:

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister