

# Gemeinde Wolferstadt



Landkreis Donau-Ries

1. Änderung des Flächennutzungsplans  
auf Flur-Nr. 351 und 352 Gemarkung Wolferstadt

## Begründung mit Umweltbericht

19.10.2021

**Planung:**

Becker + Haindl  
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten  
Klosterweg 6a  
86650 Wemding

Tel. 09092/1776  
Fax 09092/1737

Für den Planverfasser:  
Wemding, den .....

**Auftraggeber:**

Gemeinde Wolferstadt  
Döckinger Str. 1  
86709 Wolferstadt

Für den Vorhabensträger:  
Wolferstadt, den .....

.....

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil 1: Begründung**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planänderung</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>03</b>
<b>3.</b>	<b>Möglichkeiten der Innenentwicklung</b>	<b>04</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung zur Standortwahl</b>	<b>06</b>
<b>5.</b>	<b>Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)</b>	<b>07</b>
<b>6.</b>	<b>Baurechtliche Verhältnisse</b>	<b>07</b>

### **Teil 2: Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>08</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	08
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	08
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>09</b>
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	09
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	11
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
2.4	Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl	13
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

### **Rechtsplan**

Flächennutzungsplanzeichnung, Maßstab 1: 5.000

## Teil 1 Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfenstadt hat den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Flur-Nr. 351 und 352 Gemarkung Wolfenstadt gefasst. Anlass zur Änderung gibt die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland.

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

Mit der Erstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro *becker + haindl* in Wending beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden eng mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

### 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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



Abb. 2: Lage im Raum, ohne Maßstab

#### Räumlicher Geltungsbereich

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

### 3. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Wolferstadt liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (9) im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Laut Ziel B V 1.5 Abs.2 sollen für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Damit ist bei neuen Wohnbauflächen insbesondere auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen sowie der ortsspezifischen Gegebenheiten zu achten.

Die Betrachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung beschränkt sich in diesem Fall lediglich auf Wolferstadt als Kernort, da dies den einzigen Ort mit ausreichend Infrastruktur (wie Schule, Kindergarten, etc.) darstellt um auch für neu ansiedelnde junge Familien attraktiv zu sein. Bauplätze in den sehr kleinen umliegenden Ortsteilen wären hier nicht problemlösend.

In Wolferstadt (ohne Ortsteile) finden sich ca. 24 ungenutzte Grundstücke innerorts mit Potential zur baulichen Nutzung, d.h. mit bestehendem Baurecht. Hierbei handelt es sich zu weiten Teilen um Flächen in bereits bestehenden Wohnbaugebieten. 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.

Die Gemeinde Wolferstadt hat sich mit den Flächen im Außenbereich, die als anderweitige Planungsmöglichkeit dienen könnten, wie nachfolgend dargestellt auseinandergesetzt.

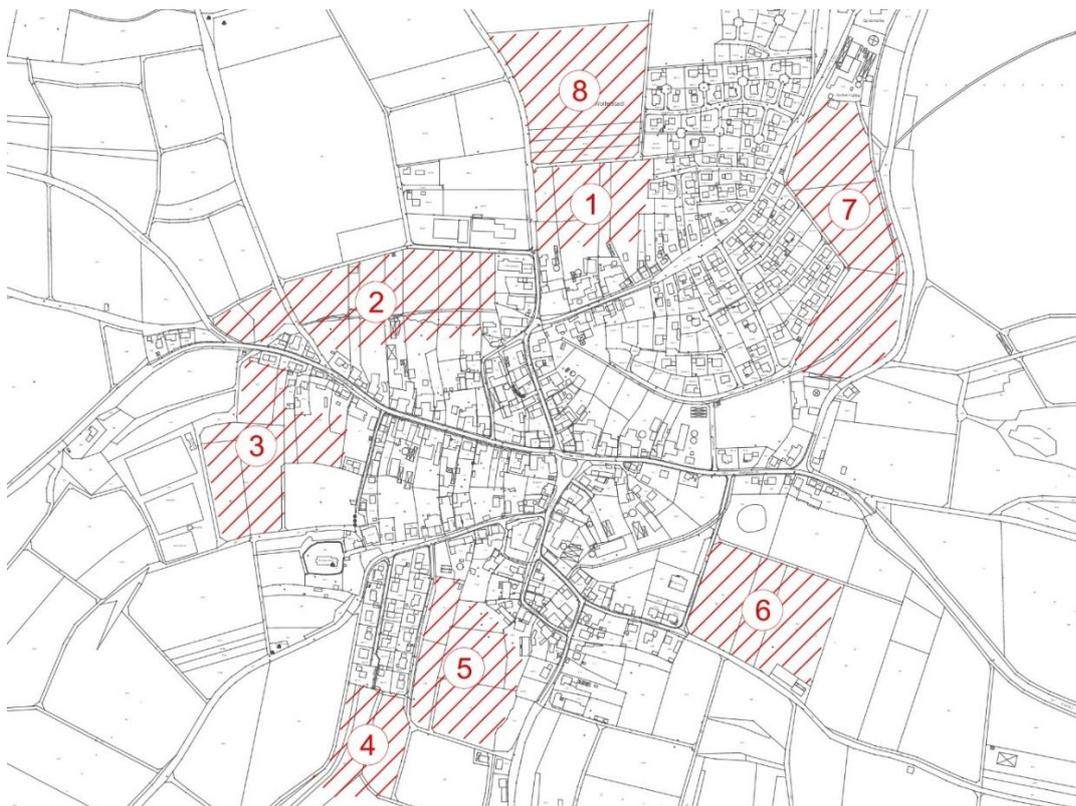
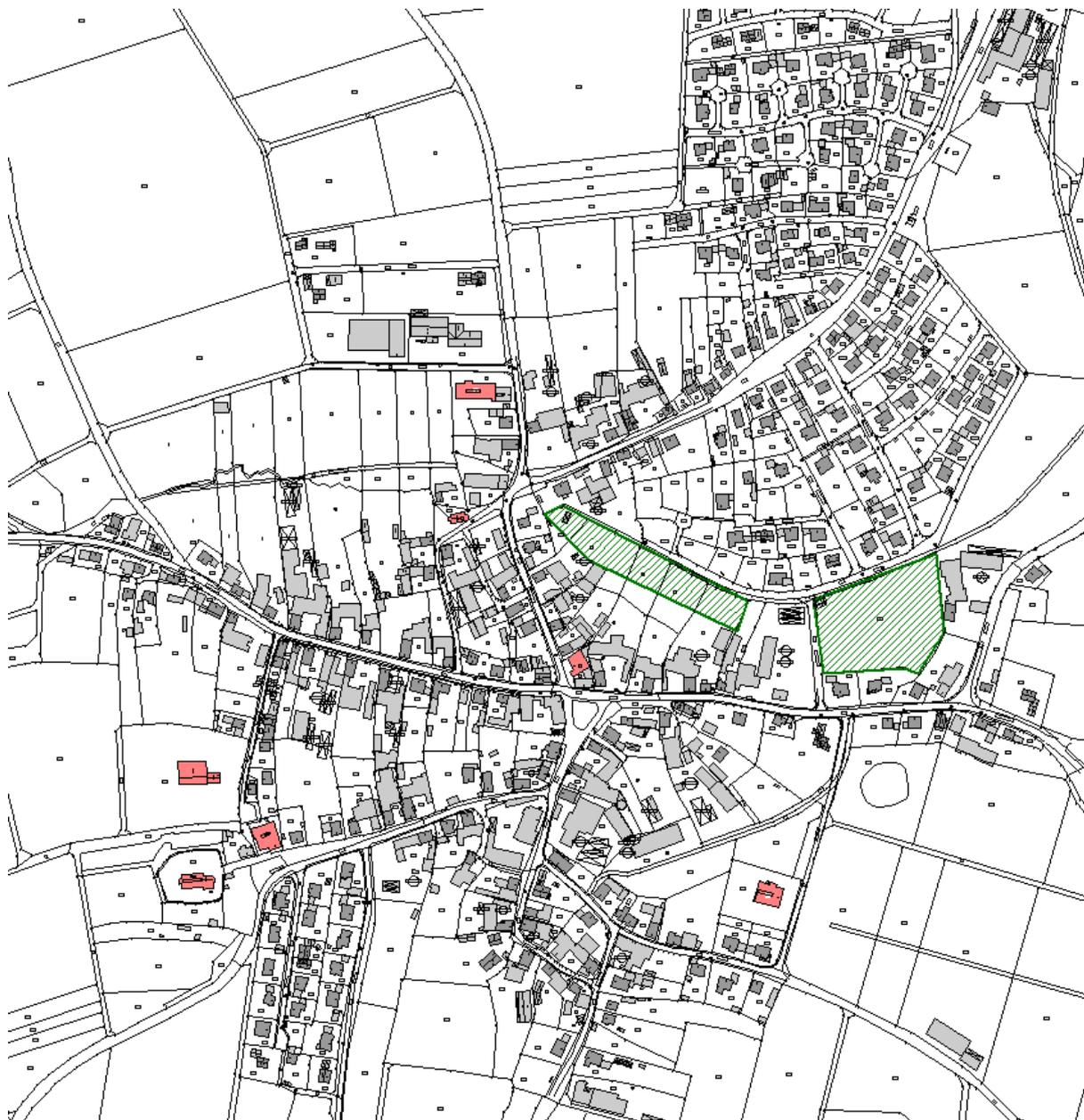


Abb. 3: Entwicklungsmöglichkeiten Gemeinde Wolferstadt, ohne Maßstab

- 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 Wolferstadt nicht käuflich zu erwerben
- 4 - Die steile Hanglage macht eine Bebauung unrentabel
- 5, 6, 7 - Entwicklungsfläche für Landwirtschaft, zusätzliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben
- 8 - Gesamte Fläche für die Gemeinde Wolferstadt nicht käuflich zu erwerben.

Im Flächennutzungsplan sind die mit den Nrn. 8 (komplett) und 7 (teilweise) bezeichneten Flächen bereits enthalten. Bebauungspläne bestehen für diese Flächen derzeit nicht. Diese Flächen sind aufgrund der Eigentümersituation bzw. aufgrund der Nähe zu noch aktiver Landwirtschaft derzeit nicht bebaubar. Allerdings sind die Entwicklungsabsichten der Gemeinde hierfür nach wie vor aktuell, was schon daraus hervorgeht, dass der Flächennutzungsplan erst mit Wirkung vom 25.10.2019 in Kraft getreten ist. Diese Flächen können in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wolfenstadt darstellen und sollen deswegen im Flächennutzungsplan enthalten bleiben.



Die in diesem Lageplan grün gekennzeichneten Flächen sind derzeit nicht im Flächennutzungsplan enthalten, würden aber eine Nachverdichtung auf Flächen ermöglichen, die bereits von Bebauung eingeschlossen sind. Jedoch stehen auch diese Flächen in dauerhaft privatem Eigentum und sind zu weiten Teilen potentielle Erweiterungsflächen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Auch stehen andere Flächen im Innenbereich, die bereits bebaut sind nur bedingt zur Nachverdichtung bereit. Da die Gemeinde Wolfenstadt keine bebauten Wohnflächen besitzt, kann hier eine Nachverdichtung nur angeregt werden, aber nicht zeitnah und in dem erforderlichen Umfang erfolgen.

Der Gemeinde Wolfenstadt stehen somit weder innerörtliche noch an Bebauung anschließende Möglichkeiten zur örtlichen Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung.

Um diese derzeit nicht zur Verfügung stehenden Potenziale zu aktivieren verfolgt die Gemeinde Wolfenstadt eine klare Strategie zur Aktivierung dieser Flächen. Zum einen werden laufend Gespräche mit Grundeigentümern geführt, ob ein Verkauf oder ein Tausch der entsprechenden Grundstücke in Frage kommen. Zudem werden auch schriftliche Anfragen an Eigentümer der leerstehenden Gebäude oder der freien Bauflächen gerichtet. Zuletzt im Jahre 2019 vor Beginn dieses Bauleitplanverfahrens. Hierbei wurde und wird auch zukünftig nicht nur abgefragt, ob ein Tausch oder Verkauf erfolgen kann, sondern es wird auch hinterfragt, welche Gründe einer zeitnahen Bebauung entgegenstehen. Bei Aufschlüsselung dieser Gründe wie z.B. bei schwierigen Eigentumsverhältnissen (Erbengemeinschaften) oder Finanzierungsfragen bzw. baurechtlichen Fragen, bietet die Gemeinde Wolfenstadt auch schriftlich an, hier unterstützend zu beraten, um eine Bebauung herbeizuführen. Zudem wird eine städtebaulich/architektonische Beratung sowie eine Beratung zum Kauf oder zum Tausch von Flächen (ggf. auch nicht an die Gemeinde, sondern zwischen Privaten) angeboten. Des Weiteren werden auch bauleitplanerische Mittel eingesetzt um z.B. in bestehenden Wohnbausiedlungen zeitgemäße Bauwünsche zu ermöglichen und so die Nachverdichtung zu fördern. So wurde beispielsweise im Bereich des Bebauungsplanes „Streitacker II“ mit Wirkung vom 08.01.2021 eine Lockerung der Bauvorschriften vorgenommen, um private Bauherren zu einer Bebauung der letzten leerstehenden Grundstücke zu bringen.

Trotz dem Verkauf der gemeindlichen Grundstücke im Baugebiet "Streitacker" wird weiterhin, insbesondere auch von jungen Familien, bei der Gemeinde nach Bauland gefragt. Bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind ca. 20 Anfragen von Bauwilligen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise auch von außerhalb der Gemeinde. Eine Besonderheit neben den bezahlbaren Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unterzentrum Wemding.

In den letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wolfenstadt angestiegen und die Gemeinde verzeichnet weiter neue und auch aktive Gemeindemitglieder. Auch ist eine Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2030 von ca. 40 Einwohnern zu erwarten, für welche, wie oben bereits dargestellt, derzeit kein Bauland im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Mit Stand vom Oktober 2018 lebten in Wolfenstadt 1086 Bürger, bis 2030 werden es voraussichtlich 1123 Bürger sein. Im ersten Quartal des Jahres 2015 lebten noch 1076 Einwohner in der Gemeinde. Dies entspricht auch der Gesamtentwicklung des Landkreises Donau-Ries, der ebenfalls seit Jahren kontinuierlich wächst und auch bis zum Jahr 2030 weiter wachsen wird (Quelle: Bevölkerungsprognose Landratsamt Donau-Ries vom September 2019, sowie Bevölkerungszahlen des LfStat). Auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde und des Landkreises kommt Wolfenstadt eine gewisse Bedeutung zu. Die unmittelbare Nähe zum Unterzentrum Wemding und die gute Erreichbarkeit des Mittelzentrums Donauwörth aber gerade auch die Nähe zum Regierungsbezirk Mittelfranken macht Wolfenstadt als Wohnort für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer äußerst interessant.

Um die Vitalität einer Gemeinde wie Wolfenstadt zu erhalten ist die Schaffung von Bauplätzen von großer Bedeutung. Im Sinne des schonenden Umganges mit Grund und Boden soll im hier geplanten Baugebiet nicht nur Einzelhäuser zulässig sein. Es soll insbesondere auch Mehrparteienhäuser geben. Zudem muss beachtet werden, dass der Bedarf an Wohnfläche pro Person immer weiter steigt, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass die Gemeinde Wolfenstadt nur weiterhin für Ihre Bewohner attraktiv bleibt, wenn Bauland geschaffen werden kann. Insbesondere den neu hinzukommenden Einwohnern kann nur durch Baulandausweisung Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Somit ist die Ausweisung von Wohnbaufläche hinsichtlich der aktuellen Nachfrage nach Bauland angemessen.

#### **4. Begründung zur Standortwahl**

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. Da die öffentlichen Einrichtungen oberhalb des Kirchbergs liegen und sonstige Wohngebiete in Wolfenstadt im Verhältnis weit entfernt liegen, stellt die Ausweisung eines Baugebietes hier die Möglichkeit dar, barrierefrei und gefahrlos zu Kirche und Schule zu gelangen und das gemeindliche Leben zu erhalten.

## 5. Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)

### Bestand

- "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB	3,54 ha
<b>Gesamt</b>	<b><u>3,54 ha</u></b>

### Änderung in:

- "Wohnbauflächen" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	2,80 ha
- "Grünflächen" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	0,69 ha
- "Flächen für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7	0,05 ha
<b>Gesamt</b>	<b><u>3,54 ha</u></b>

### Begründung:

Da das an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende Gebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, stellt die Erweiterung eine städtebauliche Ordnung dar. So werden die Flächen entsprechend einer konkreten Nachfrage ausgewiesen. Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung einer Wohnbaufläche planungsrechtlich zu sichern.

Die Fläche für Wasserwirtschaft sichert die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers und die Zufuhr des Oberflächenwasser zurück zum natürlichen Wasserkreislauf.

Die ausgewiesenen Grünflächen sichern die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes und dienen der Luft- und Gestaltqualität.

## 6. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 1. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Der bisher genehmigte Flächennutzungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen seine Gültigkeit.

## **Teil 2 Umweltbericht**

### **1. Anlass und Ziel**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen**

<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes</b>	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von "Wohnbaufläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB Ausweisung von "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB Ausweisung von "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7 BauGB
räumlicher Geltungsbereich	3,54 ha

#### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

##### **Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

##### **Fachpläne**

- Flächennutzungsplan

##### **Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt**

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

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

### 2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche, Fachgutachten und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Klima/ Luft</b>	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>
<b>Boden</b>	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 verbindlichen Bauleitplanung.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>
<b>Wasser</b>	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, jedoch aufgrund der topographischen Lage vermutlich eher oberflächenfern.  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.	<i>Grundwasser</i> - Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden.  - Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers, wie z.B. ein Regenrückhaltebecken oder private Rückhaltezysternen, festzusetzen.  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> - keine Beeinträchtigung  <u>keine Erheblichkeit</u>	<i>Grundwasser</i> - Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert.  - Unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind vermutlich keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.  <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>  <i>Fließ- und Stillgewässer</i> - keine Beeinträchtigung  <u>keine Erheblichkeit</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<p>Tiere und Pflanzen:  <b>Biotope</b></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 m<sup>2</sup>) liegt innerhalb des 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>- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Biotopstrukturen, wie z.B. das Abrücken der überbaubaren Fläche, festzusetzen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Die Wiesen und Äcker gehen durch die Überbauung dauerhaft verloren.</p> <p>- Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>- Unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zum Erhalt der Biotopstrukturen sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
<p>Tiere und Pflanzen:  <b>Artenschutz</b></p>	<p>Aufgrund der Ausprägung des Plangebiets 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.</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>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Störungen im Sinne einer Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen weitgehend verhindert.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Unter Beachtung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<p><b>Mensch</b></p>	<p>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.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Die Nähe zum Zentrum, die Ausbildung des Platzes und die verkehrssichere Ausbildung von Schulwegen dienen der Erholung.</p> <p><u>keine Erheblichkeit/ Aufwertung des Gebietes</u></p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Landschaftsbild</b>	Das Gebiet liegt am Hang und 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.  - Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Anpassung der Gebäude an das vorhandene Gelände und zur Eingrünung des Planungsgebietes zu treffen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Durch die Bebauung wird das übergeordnete Landschaftsbild kaum verändert. Die Präsenz von Südosten wird, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Erhalt der Biotopstrukturen und der 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>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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 in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, wie die Höhenstaffelung der Gebäude und die ausgeprägte Eingrünung, 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, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu minimieren, sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Maßnahmen zu treffen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Minimierung der Auswirkungen</b>
Klima/Luft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets
Boden	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
Wasser	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum - Anlegen eines Regenrückhaltebeckens oder privaten Rückhaltezysternen
Tiere u. Pflanzen	- Eingrünung des Gebiets - Erhalt der Biotopstrukturen
Mensch	- keine Beeinträchtigungen
Landschaftsbild	- Eingrünung des Gebiets - Erhalt der Biotopstrukturen
Kultur- u. Sachgüter	- Berücksichtigung des Höhenverlaufs des Bestandsgeländes - Eingrünung des Gebiets

Die Bearbeitung in der Bauleitplanung hat entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) zu erfolgen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Schritte zu bearbeiten:

- 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

## 2.4 Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl

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

## 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. Unter Berücksichtigung der zu treffenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gehen keine wertvollen Strukturen für Natur und Landschaft verloren. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Wolfenstadt, den 19.10.2021

Bearbeitung:



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

Gemeinde Wolfenstadt:

.....  
Schlapak, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl  
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten  
Klosterweg 6a  
86650 Wemding