

Gemeinde Wolferstadt



**Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Nähe Holderstein"**

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf - 06.12.2022

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1: Begründung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>01</b>
1.1	Anlass der Planaufstellung	01
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	01
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes</b>	<b>02</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	02
2.2	Liste der betroffenen Flurstücke	02
<b>3.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung</b>	<b>03</b>
3.1	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	03
3.2	Flächennutzungsplan	03
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	03
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>04</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	04
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	04
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	04
4.1.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	05
4.1.4	Nebenanlagen und Garagen	05
4.1.5	Verkehrsflächen	05
4.1.6	Grünordnung	06
4.1.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	06
4.1.8	Sonstige Planzeichen	07
4.2	Örtliche Bauvorschriften	07
4.2.1	Dächer/ Dachgestaltung	07
4.2.2	Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen	07
4.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	07
4.2.4	Leitungen	08
4.2.5	Werbe- und Beleuchtungsanlagen	08
4.2.6	Solaranlagen	08
<b>5.</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>09</b>
5.1	Hinweise	09
5.2	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	10
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>

**Teil 2: Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	11
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	11
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>12</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	15
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	15
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	16
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	16
	2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
	2.4.3 Bilanzierung	19
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
2.6	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

**Anlagen**

1 - "Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung)" des Büro BILANUM vom 06.12.2022

## **Teil 1 Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfenstadt hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nähe Holderstein“ am 06.12.2022 gefasst. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Um den Bedarf zu erfüllen und um der Abwanderung von Firmen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Wolfenstadt mit dem Gewerbegebiet die benötigten Flächen 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 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Wolfenstadt an einem leichten Hang Richtung Holderstein am Übergang vom Ortsende zum freien Landschaftsraum.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fällt das Gelände von Nord nach Süd um ca. 5m – 8m ab.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

## 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. 3,15 ha.

### 2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

#### Das Planungsgebiet wird begrenzt

Im Norden durch die Flurstücke - Nr. 634 und 638 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Osten durch das Flurstück - Nr. 671 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Süden durch die Flurstücke - Nr. 461, 462, 462/1, 796/4 und 796/9 der Gemarkung Wolfenstadt.

Im Westen durch die Flurstücke - Nr. 550, 554, 796/8 und 631 der Gemarkung Wolfenstadt.

#### Liste der überplanten Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit Nrn. 551, 552, 553, 633, 633/1, 632 und 685/2

und Teilflächen der Flurstücke - Nr. 550, 554, 631 und 796/8 der Gemarkung Wolfenstadt

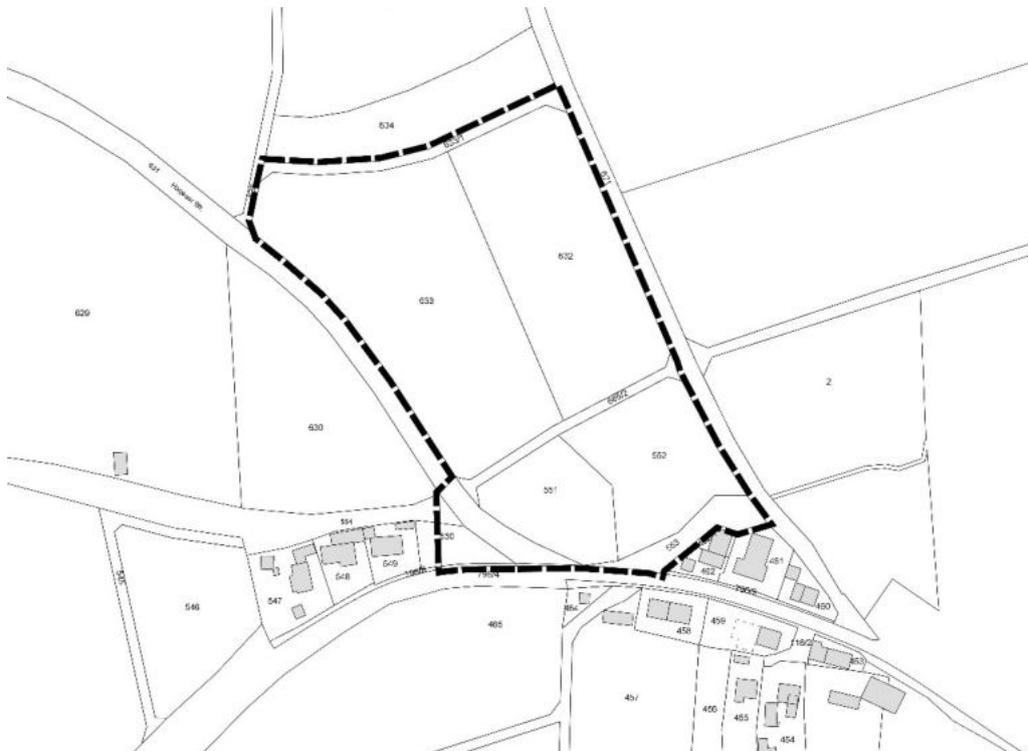


Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein", ohne Maßstab (becker + haindl, 2019)

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

#### **3.1 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben**

##### Biotop

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt das Biotop mit der Nr. 7030-0141-002 „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“ an.

##### Ökofläche

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt eine Ökofläche mit der ID-Nr mit der Nr. 7030-0141-002 „Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache“ an.

##### Schutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks 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 wird im Parallelverfahren geändert.

#### **3.3 Benachbarte Bebauungspläne**

Keine.

## **4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung: Planinhalt und Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nähe Holderstein“ wird die bestehende Siedlungsstruktur in Richtung Nordwesten erweitert. Die Hagauer Straße, Ortsverbindungsstraße Wolferstadt - Hagau, führt westlich direkt am Planungsgebiet vorbei. Von Dieser aus wird das Gewerbegebiet erschlossen.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE)

Für das Planungsgebiet wird ein „GE“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im GE 1, 2 und 3 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise im GE 1 zulässig sind:

- Wohnungen/ Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Sie müssen auf dem Betriebsgrundstück angeordnet sein und dürfen nicht durch eine Grundstücksaufteilung von diesem abgetrennt werden

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in GE 2 und 3 nicht zulässig.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Nordwesten 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 GE 1 bis GE 3 beträgt 0,8 als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

##### Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 12 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK FFB(Oberkante Fertigfußboden) bis zur maximalen Firsthöhe (max FH).

Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen am jeweils zugeordneten Bezugspunkt.

##### Höhe baulicher Anlagen

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

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Bezugspunkte festgesetzt.

- für GE 1 gilt Bezugspunkt 1
- für GE 2 gilt Bezugspunkt 2
- für GE 3 gilt Bezugspunkt 3

OK FFB EG bei GE 1 und 2 maximal + **0,50 m** über OK Bezugspunkt.  
OK FFB EG bei GE 3 maximal + **1,00 m** über OK Bezugspunkt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein.

Durch die Höhenfestlegung mit den einzeln zugewiesenen Bezugspunkten und der Begrenzung der Gebäudehöhe, ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

#### **4.1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

##### Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen.

#### **4.1.4 Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Die Festsetzungen sind erforderlich, dass sämtliche bauliche Anlagen Abstand zur Eingrünung wahren und das Ortsbild gewahrt wird.

#### **4.1.5 Verkehrsflächen**

##### Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenverkehrsfläche schließt im Süden mit einem neu ausgebildeten verkehrssicheren Knoten an die Wemdinger Straße an und führt nach Norden durch das gesamte Planungsgebiet. Die Erschließung der gesamten Grundstücke wird zusammen mit den angehängten Wendehammer ermöglicht.

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg liegt südlich entlang der Wemdinger Straße und dient dem Anschluss an angrenzende Wege.

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftlicher Weg

Da der landwirtschaftliche Verkehr den Weg benötigt, wird der Landwirtschaftliche Weg in dem Bereich welcher nicht als Erschließungsstraße ausgebaut wird, gesichert.

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

#### 4.1.6 Grünordnung

##### Öffentliche Grünfläche

Im Osten und Westen sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt.

##### Neupflanzung von Gehölzen

Anpflanzung von Obstbäumen, H, StU 10 – 12  
Apfel, Kirsche, Birne und Zwetschge in Sorten

Auf den öffentlichen Grünfläche werden, dem Straßenverlauf folgend, Baumreihen gepflanzt.  
Diese dienen der Gestaltungsqualität des Straßenbildes.

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

Die Festsetzungen dienen der Luft- und Gestaltqualität des Planungsgebietes, sowie der Eingrünung.

#### 4.1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### Fläche 1 (Norden)

Ziel: Altgrasstreifen mit Gebüschsukzession

Pflegemaßnahmen:

- 1x jährlich herbstliche Mahd bei Bedarf inkl. Abtransport des Mahdguts

##### Fläche 2 (Süden)

Ziel: extensives feuchtes Grünland mit nassen Vermuldungen zur Wasserrückhaltung mit Gehölzerhalt und Neupflanzung von Erlen- / Weidengebüsch

Herstellungsmaßnahmen:

- Einstellen der Bewirtschaftung
- Rückbau der Asphaltflächen, andecken und Einsaat mit regionalem Saatgut
- Anpflanzung von Baum-/Strauchhecken (siehe Punkt 6.3)

Pflegemaßnahmen:

- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden andecken und Mulden ausplanieren
- im Trassenbereich der Straße, in den Mulden und auf Ackerfläche Ansaat mit regionaler Heumulchsaat

- Anpflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch:

Pflanzabstand 1m auf Lücke

Bäume: - *Alnus glutinosa* - Schwarz-Erle, H, 2xv, mB, StU 16-18

- *Salix spec.* - Weiden in Sorten, H, 2xv, mB, StU 16-18

Sträucher: - *Fragula alnus* - Faulbaum, vStr., 3Tr., oB, 100-150

- *Viburnum opulus* - Gew. Schneeball, vStr., 5Tr., oB, 100-150

Für sämtliche Ausgleichsflächen gilt:

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

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

Die bestehenden Gehölze im Süden des Planungsgebietes sollen Erhalten und während der Bauzeit mittels Bauzaun oä. geschützt werden.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität der als Ausgleich dienenden Flächen.

#### 4.1.7 Sonstige Planzeichen

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

##### Böschungsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungsflächen dienen der Darstellung und entbinden nicht der technischen Planung.

##### Vorschlag Parzellierung

Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Parzellierung ist nicht verbindlich.

##### Sichtdreieck

Das Sichtdreieck ist in der Planzeichnung dargestellt und entspricht den Vorgaben zu einem Sichtdreieck innerhalb der geschlossenen Ortslage.

### 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung Bestandteil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nähe Holderstein". Diese werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, 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 Dächer/ Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung kann zwischen 0 – 10° (FD) bzw. 10 – 22° (PD) betragen. Flachdächer müssen zu 50% extensiv begrünt werden.

Für Wohngebäude der Betriebsleiter sind Pult-, Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 22 – 42° zugelassen. Die Wohngebäude der Betriebsleiter haben sich dem Betriebsgebäude unterzuordnen.

#### 4.2.2 Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen

Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird.

#### 4.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen:

Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

Parkierung:

Im gesamten Plangebiet ist pro angefangener 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Sickerfähigkeit von Belägen:

Beläge von Fußwegen und Stellplätzen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.

#### **4.2.4 Leitungen**

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **4.2.5 Werbe- und Beleuchtungsanlagen**

Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. der Attika, sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen ist pro Grundstück nur eine Werbeanlage im unmittelbaren Einfahrts- oder Zufahrtbereich als Hinweiswerbung (Firmenname/Emblem) zulässig.

Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 3,5 m und eine Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **4.2.6 Solaranlagen**

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

## **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.

#### Bodenmanagement

Der überschüssige Mutterboden soll innerhalb des Baufeldes wiedereingebaut werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist er der Wiederverwertung zuzuführen.

#### 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.

#### 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“).

Entwässerungskonzept

Es ist beabsichtigt möglichst viel Niederschlagswasser zu versickern bzw. über die südlich angelegten naturnahen Vermuldungen rückzuhalten und gedrosselt in den Westenbrunnenbach einzuleiten. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**5.2 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**Bestehende Grundstücksgrenzen & Bestandsgebäude

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Gemeinde Wolferstadt.

Alle Maßangaben in m

Alle in der Planzeichnung enthaltenen Maße sind in Metern angegeben.

Biotop Teilfläche Nr. 7030-0141-002 gem. Bayerischer Biotopkartierung

Nördlich grenzt an das Planungsgebietes das amtlich kartierte Biotop "Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache".

Ökoflächenkataster mit der ID-Nr. 168668

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine festgesetzte Ökofläche.

Quellfassung

Im Planungsgebiet liegt eine ehemals aktive Quellfassung, die erhalten werden soll.

**6. Flächenbilanz**

<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>31.530 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Baufläche GE</b>	<b>22.660 m<sup>2</sup></b>	<b>71,9 %</b>
davon GE 1	4.470 m <sup>2</sup>	14,2 %
davon GE 2	9.340 m <sup>2</sup>	29,6 %
davon GE 3	8.850 m <sup>2</sup>	28,1 %
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.035 m<sup>2</sup></b>	<b>6,5 %</b>
davon Straßenverkehrsfläche	1.560 m <sup>2</sup>	4,9 %
davon Landwirtschaftlicher Weg	365 m <sup>2</sup>	1,2 %
davon Geh- und Radweg	110 m <sup>2</sup>	0,4 %
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>	<b>6,2 %</b>
<b>Fläche zum Ausgleich für Natur &amp; Landschaft</b>	<b>4.855 m<sup>2</sup></b>	<b>15,4 %</b>
davon Fläche 1	1.280 m <sup>2</sup>	4,1 %
davon Fläche 2	3.575 m <sup>2</sup>	11,3 %

## **Teil 2: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibungen der Festsetzungen**

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

<b>Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen</b>	
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 wird im Parallelverfahren geändert.
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Wemdinger Straße
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3,15 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 und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers unter Berücksichtigung der Anlage 1 "Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung)" des Büro BILANUM.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
<b>Klima/ Luft</b>	Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt aufgrund der Topografie in südliche Richtung ab und staut sich vor der bestehenden Bebauung. Es entsteht ein Kaltluftsee. Durch die Bebauung an der Senke ist die entstehende Kaltluft nicht klimawirksam für Wolfenstadt.	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. Die Eingrünung des Gewerbegebiets sorgt für eine verbesserte Luftreinigung.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Boden</b>	Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung ist der Bodentyp am Oberhang vermutlich Braunerde. Am Oberhang eher flachgründiger. Im südlichen Bereich Richtung Hangfuß wird der Boden wasserbeeinflusst, vermutlich Gleye. Alle Bodenfunktionen der spezifischen Bodentypen werden wahrgenommen.	Im Baufeld wird der Oberboden abgeschoben und möglichst im Gebiet wieder eingebaut oder der Wiederverwertung zugeführt.  Unterboden wird verdichtet. Bodenverdichtungen im nicht überbauten Bereich müssen wieder aufgehoben werden.  Die Bodenprofile im Baufeld werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Um Bodenabtrag zu vermeiden wird eine Höhenstaffelung der Fertighöhen festgesetzt. Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.  Unter Einbezug der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie dem Wiedereinbau, der Wiederverwertung des Oberbodens und der Höhenstaffelung ist mit einer <u>mittleren Erheblichkeit</u> zu rechnen.
<b>Wasser</b>	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Am Tiefpunkt des Planungsgebietes, wo sich das Hangwasser aufgrund der Topografie sammelt, beginnt der Westenbrunnenbach mit Fließrichtung nach Osten.	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Kein Eingriff, da in diesem Bereich keine Bautätigkeit stattfindet aufgrund der Ausweisung der Fläche als Fläche für Natur und Landschaft.  <u>Nicht betroffen</u>	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Durch die Aufweitung und Vermuldungen zur naturnahen Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss in den Westenbrunnenbach entsteht eine Verbesserung.  <u>Aufwertung</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	<p><i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Topographie am Oberhang eher fern. Am Unterhang lässt die Quelfassung (inaktiv seit Anschluss an Rieswasser) Rückschlüsse auf einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 4 m ziehen.</p>	<p><i>Grundwasser</i> Aufgrund der Pufferwirkung der Braunerde im Bereich des hohen Grundwasserflurabstands kommt es während der Bautätigkeit zu keiner Beeinträchtigung. Im Grundwassernahbereich wird keine Bautätigkeit aufgenommen.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Grundwasser</i> Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gestört. Es ist jedoch beabsichtigt, dass möglichst viel rückgehalten und versickert werden soll oder in die südliche naturnahe Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss in den Westenbrunnenbach eingeleitet werden. Dies ist derzeit jedoch noch in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Im südlichen wassersensiblen Bereich findet keine Bautätigkeit statt.</p> <p>Unter der Beachtung des geplanten Entwässerungskonzeptes wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinflusst und es ist mit <u>keiner Erheblichkeit</u> zu rechnen.</p>
<b>Biotope</b>	<p>Nördlich grenzt an das Planungsgebiet ein kartiertes Biotop mit Altgrasbestand an, welches gleichzeitig im Ökoflächenkataster gelistet ist.</p> <p>Der Unterhang ist geprägt von intensiv genutzten Wiesen. Innerhalb der Wiesen liegt die Quelfassung, die der ehemaligen Wasserversorgung diente.</p> <p>Ganz im Süden des Planungsgebietes verläuft der Westenbrunnenbach ohne ausgeprägten Uferstrandstreifen, da die Fläche bis zum Bach hin bewirtschaftet wird. Ein typischer bachbegleitender Hochstaudenflur ist nicht vorhanden, lediglich punktuelle Erlen- und Weidengebüsche.</p>	<p>Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung finden nur im Bereich der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen statt. Die schützenswerten Biotope im Norden und Süden sind nicht betroffen.</p> <p>Die Gehölze werden während der Bauzeit in Nahbereichen durch zB. Bauzäune geschützt.</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p>Das im Norden angrenzende Biotop wird ausgespart und ein Pufferstreifen angelegt. Die Bachstrukturen im Süden werden ausgespart und der Uferstrandstreifen durch Ergänzungspflanzungen von Erlen- und Weidengebüsch aufgewertet.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Artenschutz</b>	<p>Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens und der Ausprägung des Untersuchungsgebietes wird die Artengruppe Vögel, hier insbesondere Offenland-Arten, als potentiell relevant und damit zu untersuchen angesehen. Im weiteren Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>→ Näheres kann der Anlage 1 „Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung)“ des Büros BILANUM entnommen werden.</p>	Aussagen derzeit nicht möglich, wird im weiteren Verfahren nach Kartierung und Erstellen der saP ergänzt.	Aussagen derzeit nicht möglich, wird im weiteren Verfahren nach Kartierung und Erstellen der saP ergänzt.
<b>Mensch</b>	Das Gebiet wird bisher überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht als Erholungsgebiet zu bezeichnen. Es führen keine Radwege oder überörtliche Verkehrswege hindurch.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
<b>Landschaftsbild</b>	<p>Durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung hat das nördliche Gebiet am Oberhang keine besondere Eigenart.</p> <p>Im Süden mit der Quelfassung und der Senke, sowie dem Graben mit den punktuellen Gehölzen entsteht eine bestimmte Eigenart. Für die Fernsicht ist diese Eigenart jedoch nicht ausgeprägt, da nicht einsehbar. Der Ortsrand ist nicht ausgeprägt.</p>	<p>Die Bautätigkeiten im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung stellen keinen Eingriff in die Wertigkeit der Eigenart dar. Die wertigeren Bereiche am Unterhang werden von der Bautätigkeit ausgespart.</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p>Der Ortsrand wird durch die Bebauung Richtung Norden verlagert und der bisherige Ortsrand mit seinen wenigen Strukturen verdeckt. Die Ausparung des Bachtals bildet einen grünen Korridor zwischen den Bebauungen. Von der Fernsicht her bietet der Oberhang mit den Altgrasstreifen die hintere Eingrünung und bildet einen Abschluss auf dem Hang. Die Festsetzungen verhindern durch die Höhenstaffelung, dass sich das Baugebiet in den Hang gräbt.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.

## 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 Gewerbegebiet geprägt.

### 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	- Verbesserung der Luftreinigung durch Eingrünung mit Alleebäumen sowie Aufwertung des südlichen Bereiches mit Erlen- und Weidengehölzen - ausgeprägte Grünflächen zu einem Anteil von über 20%
Boden	- Vermeidung von Erdmassenbewegungen durch Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf mit Festsetzungen zur Höhenstaffelung der Fertighöhen - Abgeschobener Oberboden soll möglichst im Baufeld wiedereingebaut oder der Wiederverwertung zugeführt werden
Wasser	- Aufwertung des Westenbrunnenbachs durch Aufweitung und Vermuldungen mit naturnaher Regenrückhaltung und gedrosseltem Abfluss - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen bei Stellplätzen - Aussparung des wassersensiblen Bereichs von Bebauung
Tiere u. Pflanzen: Biotope	- Pflanzung von Alleebäumen östlich und westlich entlang des Planungsgebietes - Aufwertung der Bachsenke durch Pflanzung von Erlen- / Weidengebüsch - Pufferstreifen zur Abgrenzung des angrenzenden Biotops - kein Eingriff und Sicherung der südlichen Gehölze vor baubedingten Auswirkungen (z.B. Ablagerungen, Befahren) durch bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun)
Tiere u. Pflanzen: Artenschutz	- hochwertige Eingrünungsmaßnahmen - kein Eingriff und Sicherung der südlichen Gehölze vor baubedingten Auswirkungen (z.B. Ablagerungen, Befahren) durch bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun)
Mensch	- Nicht betroffen
Landschaftsbild	- Vermeidung von Eingraben in den Hang durch Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf mit Festsetzungen zur Höhenstaffelung der Fertighöhen - Schaffung eines grünen Korridors zwischen alter und neuer Bebauung
Kultur- u. Sachgüter	- Nicht betroffen

## 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 3,15 ha. Der Bestand stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

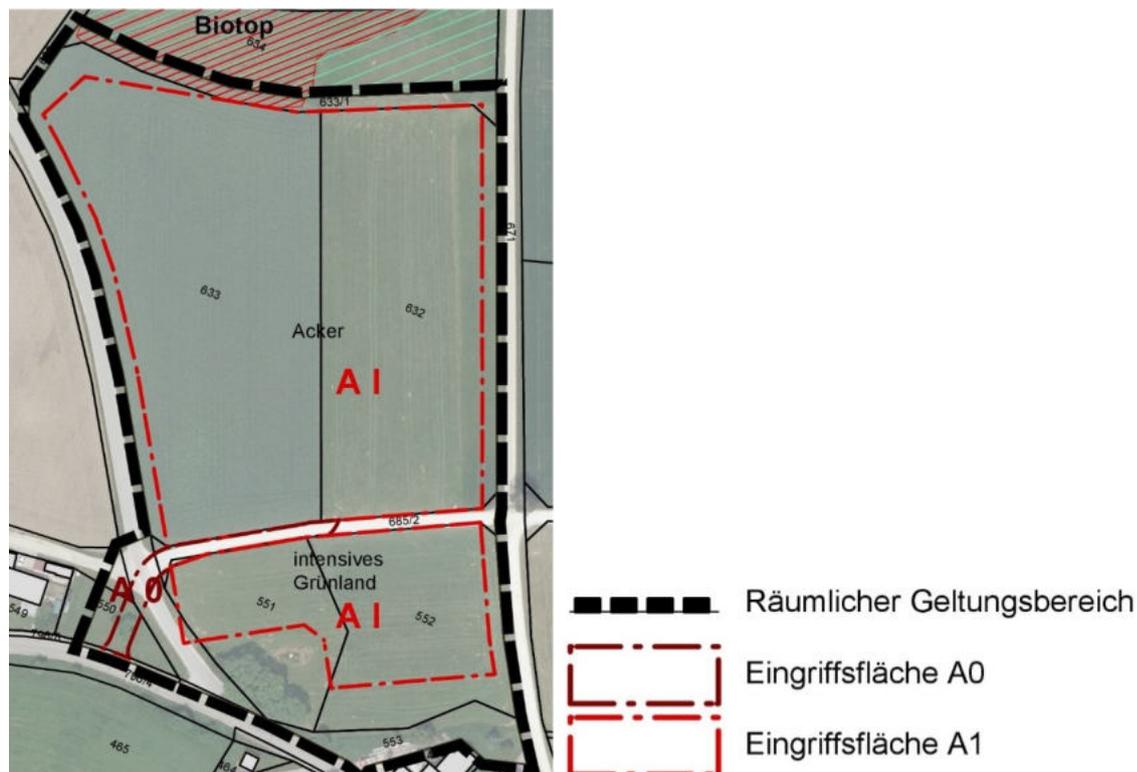


Abb. 3: Übersicht Eingriffsbereich, ohne Maßstab

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

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,80 dem Gebietstyp A (GRZ  $\geq$  0,35) zugeordnet.

Kategorie I: 'mittel'

Die intensiv genutzten Ackerflächen stellen eine Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Aufgrund dessen wird das Gebiet in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung) eingestuft.

Faktorberechnung A II

1,00 Ausgangsfaktor für A II  
 $\frac{- 0,10 \text{ für die Vermeidungsmaßnahmen}^*}{0,90 \text{ gewählter Faktor}}$

Faktorberechnung A I

0,60 Ausgangsfaktor für A I  
 $\frac{- 0,30 \text{ für die Vermeidungsmaßnahmen}^*}{0,30 \text{ gewählter Faktor}}$

\*Durch die festgesetzten Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor von 0,6 auf 0,3 reduziert.

Kategorie	Eingriffsfläche	Verwendeter Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A 0	0,06 ha	0	= 0,00 ha
A I	2,35 ha	0,3*	= 0,70 ha

Der Umfang der erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf ca. **0,70 ha**.

## 2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

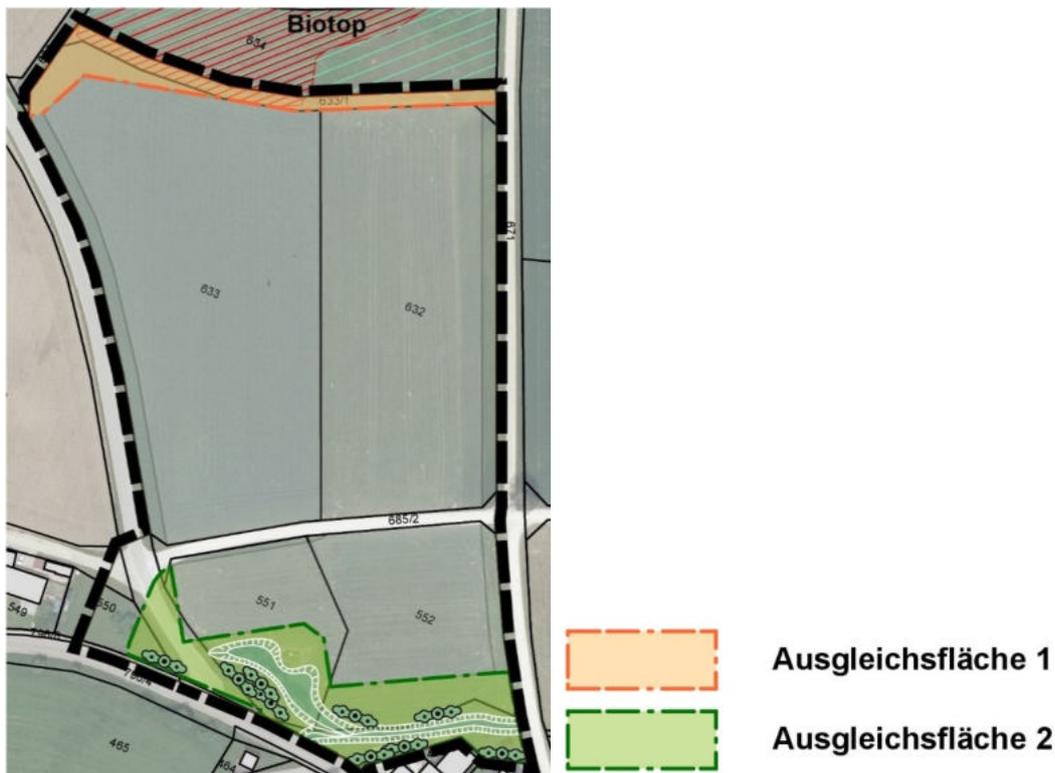


Abb. 4: Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplans, ohne Maßstab

### Ausgleichsfläche 1

Ziel: Altgrasstreifen mit Gebüchsukzession

Pflegemaßnahmen:

- 1x jährlich herbstliche Mahd bei Bedarf inkl. Abtransport des Mahdguts

### Ausgleichsfläche 2

Ziel: extensives feuchtes Grünland mit nassen Vermuldungen zur Wasserrückhaltung

Herstellungsmaßnahmen:

- Einstellen der Bewirtschaftung
- Rückbau der Asphaltflächen, andecken und Einsaat mit regionalem Saatgut
- Anpflanzung von Baum-/Strauchhecken (siehe Punkt 6.3)

Pflegemaßnahmen:

- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden andecken und Mulden ausplanieren
- im Trassenbereich der Straße, in den Mulden und auf Ackerfläche Ansaat mit regionaler Heumulchsaat

- Anpflanzung von Erlen-/ Weidengebüsch:

Pflanzenabstand 1m auf Lücke

- Bäume:
- *Alnus glutinosa* - Schwarz-Erle, H, 2xv, mB, StU 16-18
  - *Salix spec.* - Weiden in Sorten, H, 2xv, mB, StU 16-18

- Sträucher:
- *Frangula alnus* - Faulbaum, vStr., 3Tr., oB, 100-150
  - *Viburnum opulus* - Gew. Schneeball, vStr., 5Tr., oB, 100-150

Für sämtliche Ausgleichsflächen gilt:

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

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

Die bestehenden Gehölze im Süden des Planungsgebietes sollen Erhalten und während der Bauzeit mittels Bauzaun oä. geschützt werden.

### 2.4.3 Bilanzierung

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>- 0,70 ha</b>
<b>Flächendargebot</b>	
Ausgleichsfläche 1	+ 0,13 ha
Ausgleichsfläche 2	+ 0,36 ha
<b>Rechnerische Differenz</b>	<b><u>- 0,21 ha</u></b>

Das Ausgleichsflächendargebot entspricht nicht dem Ausgleichsflächenbedarf. Um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, wird im weiteren verfahren der Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

### 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das zu beplanende Gebiet situiert sich am nordwestlichen Ortsende mit direkter Zufahrt über die Wemdinger Straße. Die Nutzung der innerörtlichen Flächen ist im erforderlichen Umfang weder möglich, noch ist es Erstrebenswert ein Gewerbegebiet innerörtlich anzusiedeln. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, sowie angrenzenden sumpfigen Rieds stehen in absehbarer Zeit keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht weitergehend 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 1 beigefügten Vorabschätzung vom Büro BILANUM, Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding.

### **3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

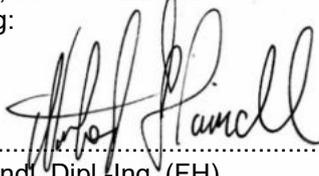
Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolfenstadt am Übergang zur freien Landschaft. Der Bedarf nach Gewerbeflächen soll planungsrechtlich gesichert werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Wertvolle Strukturen für Natur und Landschaft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

Der nicht vermeidbare Eingriff wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes kompensiert. Der noch ausstehende Ausgleichsbedarf wird im weiteren verfahren auf einer externen Fläche zum Ausgleich nachgewiesen. Das Thema Artenschutz wird innerhalb der Anlage 1 "Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung)" berücksichtigt.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter der Voraussetzung, dass der übrige Ausgleichsbedarf extern nachgewiesen sowie der Artenschutz nach Prüfung berücksichtigt wird, mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Wolfenstadt, den 06.12.2022

Bearbeitung:



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

becker + haindl

architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten

G.-F.-Händel-Str. 5, 86650 Wemding

Gemeinde Wolfenstadt:

.....  
Schlapak, 1. Bürgermeister