

Gemeinde Wolferstadt



2. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf - 06.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Anlass und Ziele der Planänderung	03
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	03
3.	Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)	04
4.	Baurechtliche Verhältnisse	04

Teil 2: Umweltbericht

1.	Anlass und Ziel	05
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	05
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	05
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	06
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	06
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	09
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
2.4	Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl	11
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Anlass zur Änderung gibt die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Um den Bedarf zu erfüllen und um Abwanderungen von Firmen entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Wolfenstadt mit dem „Gewerbegebiet Nähe Holderstein“ die benötigten Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden eng mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha.

3. Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)

Bestand

- „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB	3,02 ha
- „Dorfgebiet“ nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB	0,09 ha
- „Straßenverkehrsfläche“ nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	0,04 ha
<hr/>	
Gesamt	<u>3,15 ha</u>

Änderung in:

- „Gewerbeflächen“ nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	2,27 ha
- „Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	0,19 ha
- „Flächen für Maßnahmen zum Schutz“ nach § 5 Abs. 2 Satz 10	0,49 ha
- „Straßenverkehrsfläche“ nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	0,20 ha
<hr/>	
Gesamt	<u>3,15 ha</u>

Entfällt:

- Wasserschutzgebiet
- Brunnen
- Gehölze

Begründung:

Die Flächen entsprechend einer konkreten Nachfrage ausgewiesen. Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung einer Gewerbefläche planungsrechtlich zu sichern. Die ausgewiesenen Grünflächen sichern die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes und dienen der Luft- und Gestaltqualität. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird entsprechend dem derzeitigen Stand angepasst.

4. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 2. 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

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von „Gewerbeflächen“ nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB Ausweisung von „Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz“ nach § 5 Abs. 2 Satz 10 Ausweisung von „Straßenverkehrsfläche“ nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB
räumlicher Geltungsbereich	3,15 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 und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	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 Wolferstadt.	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>
Boden	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.	In der verbindlichen Bauleitplanung ist festzuhalten, dass der abgeschobene Oberboden wiedereingebaut oder der Wiederverwertung zugeführt werden soll. Die Bodenprofile im Baufeld werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von überwiegend landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Höhenstaffelung der möglichen Bebauung festzusetzen. Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Unter der Voraussetzung, dass in der verbindlichen Bauleitplanung die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, ist mit einer <u>mittleren Erheblichkeit</u> zu rechnen.
Wasser	<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> Unter der Voraussetzung, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen werden mit gedrosselem 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. Der Grundwassernahbereich ist von der Bautätigkeit ausgespart, Festsetzung Fläche für Natur und Landschaft.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Grundwasser</i> Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gestört.</p> <p>Im südlichen wassersensiblen Bereich soll keine Bautätigkeit stattfinden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen werden mit gedrosselem Abfluss in den Westenbrunnenbach festgesetzt werden, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinflusst und es ist mit <u>keiner Erheblichkeit</u> zu rechnen.</p>
Biotope	<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 Uferrandstreifen, da die Fläche bis zum Bach hin bewirtschaftet wird. Ein typischer bachbegleitender Hochstaudenflur ist nicht vorhanden, lediglich punktuelle Erlen- und Weidenbüsche.</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 bestehenden Gehölze sind während der Bauzeit in Nahbereichen durch zB. Bauzäune geschützt werden.</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.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Artenschutz	<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 unter-</p>	<p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine saP erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind zu beachten.</p>	<p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine saP erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind zu beachten.</p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	<p>suchen angesehen. Im weiteren Verfahren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine saP erstellt.</p>		
Mensch	<p>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.</p>	Nicht betroffen.	Nicht betroffen.
Landschaftsbild	<p>Durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung hat das nördliche Gebiet am Oberhang keine besondere Eigenart.</p> <p>Im Süden mit der Quellfassung 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 sind von der Bautätigkeit auszusparen.</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 Aussparung 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.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen gegen das Eingraben in den Hang festgesetzt werden, ist mit einer <u>geringen Erheblichkeit</u> zu rechnen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.</p>	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, 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:

Schutzgut	Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebiets zur Verbesserung der Luftreinigung
Boden	- Vermeidung von Erdmassenbewegungen - Wiedereinbau bzw. Wiederverwertung des abgeschobenen Oberbodens
Wasser	- Anlage von Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss
Tiere u. Pflanzen	- Eingrünung des Gebiets - Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen
Mensch	- nicht betroffen
Landschaftsbild	- Vermeidung von Eingraben in den Hang - Eingrünung des Gebiets
Kultur- u. Sachgüter	- nicht betroffen

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

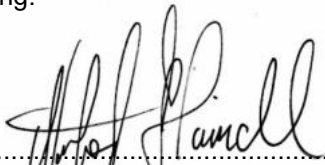
Das zu beplanende Gebiet situiert sich am nordwestlichen Ortsende mit direkter Zufahrt über die Wemdinger Straße. Die Nutzung der innerörtlichen Flächen ist im erforderlichen Umfang weder möglich, noch ist es Erstrebenswert ein Gewerbegebiet innerörtlich anzusiedeln. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse,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

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolferstadt am Übergang zur freien Landschaft. Der Bedarf nach Gewerbeflächen 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.

Wolferstadt, den 06.12.2021

Bearbeitung:



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

Gemeinde Wolferstadt:

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding