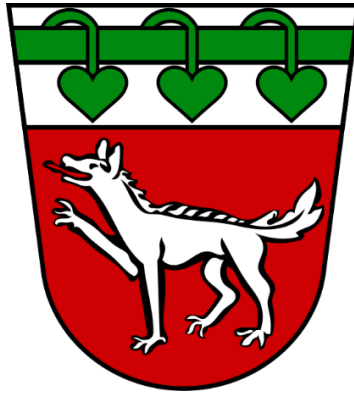


Gemeinde Wolferstadt



2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried"

Begründung
mit Umweltbericht

Entwurf – 04.08.2026

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Allgemeines	01
1.1	Anlass der Planaufstellung	01
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	01
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	02
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse & Einfügung in die überörtliche Planung	03
4.	Planinhalt und Festsetzungen	04
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	Verkehrsflächen	05
4.1.5	Grünflächen / Pflanzungen	06
4.1.6	Sonstige Festsetzungen / Planzeichen	06
4.2	Örtliche Bauvorschriften	07
4.2.1	Gestaltung der Gebäude	07
4.2.2	Einfriedungen	08
5.	Hinweise	08

Teil 2: Umweltbericht

1.	Einleitung	09
1.1	Inhalt und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	09
1.2	Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	09
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	10
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderungen	10
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	11
2.3	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	11
2.3.1	Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen	11
2.3.2	Ermitteln des Ausgleichsbedarfs	12
2.3.3	Ausgleichsmaßnahmen	12
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

Teil 1: Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolferstadt hat den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ried“ am 24.02.2026 gefasst. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach der Erweiterung bestehender sowie die Errichtung neuer Gewerbebauten. Zur Umsetzung dieser Vorhaben ist es erforderlich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zu erhöhen und eine Grünfläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *Haindl+Partner PartGmbB* in Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Wolferstadt am Übergang vom Ortsende zum freien Landschaftsraum.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fällt das Gelände von Nordost nach Südwest um ca. 12 m 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. 3,33 ha.

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Liste der überplanten Flurstücke:

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit den Nummern 50/3 (TF), 680 (TF), 685 (TF), 684/1, 684/2, 684/3, 684/4, 684/5, 684/6, 684/7, 684/8, 684/13, 684/14 und 684/15, Gemarkung Wolferstadt.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke - Nr. 684/9 und 684 der Gemarkung Wolferstadt.

Im Osten durch die Flurstücke - Nr. 54, 57, 688/1, 688/2 und 886 der Gemarkung Wolferstadt.

Im Süden durch die Flurstücke - Nr. 11, 14, 45 46 und 50 der Gemarkung Wolferstadt.

Im Westen durch die Flurstücke - Nr. 679 und 679/1 der Gemarkung Wolferstadt.

2.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	34.280 m²	100,0 %
Gewerbegebiet	26.550 m ²	78 %
- GE Nord	8.380 m ²	25 %
- GE Süd	18.170 m ²	53 %
Straßenverkehrsfläche	5.710 m ²	16 %
Öffentliche Grünfläche	2.020 m ²	6 %

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Einfügung in die überörtliche Planung

Schutzgebiet

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

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

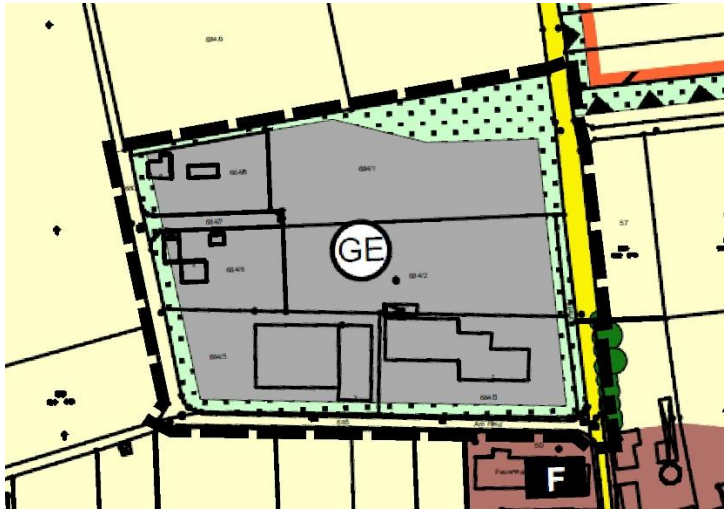


Abb. 2: Flächennutzungsplan Wolferstadt, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolferstadt ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet mit sonstigen Grünflächen zur Eingrünung dargestellt.

Die Flächenzuschnitte stimmen jedoch nicht überein.

Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, es erfolgt jedoch keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan bei der nächsten größeren Gesamt-Fortschreibung geändert.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zugelassen sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen/ Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm ggü. in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsagglomerationen

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl 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 GE1 beträgt 0,8 und für GE2 0,6 als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl für GE1 beträgt 1,6; für GE2 beträgt sie 1,2 als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für GE1 und GE2 beträgt 12 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen Straßenkante in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (oberster Gebäudeabschluss).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen. Das Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Durch die Höhenfestlegung der Gebäude in Bezug zum natürlichen Gelände ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze

Die Baugrenze ist in der Planzeichnung dargestellt.

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

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten; sie sollten jedoch nach Möglichkeit in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen einschl. deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche von 50 m² und Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche von 20 m² brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Traufhöhe von 2,75 m i.M. nicht überschritten wird.

Bei beidseitiger Grenzbebauung sind Garagen und Nebenanlagen einheitlich zu gestalten und haben eine gemeinsame Bauflucht, Dachneigung und Dacheindeckung aufzuweisen.

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

Die im bestehenden Bebauungsplan angenommenen Höhenverhältnisse weichen von den tatsächlichen Gegebenheiten ab – es wurde von einer deutlich steileren Hanglage ausgegangen. Die bislang festgesetzte Grünfläche zur Hangsicherung ist daher nicht mehr erforderlich. Vor diesem Hintergrund können die Baugrenzen angepasst und – auch im Hinblick auf die gestiegene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen – erweitert werden.

4.1.4 Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung des Gewerbegebiets werden Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Straßen umfassen eine Breite von 7,5 m.

Das Baugebiet erhält über die Erschließungsstraßen direkten Anschluss an den Dorfkern und an die Ortsverbindungsstraße Wolferstadt – Döckingen und ist somit verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung des Gebiets bzw. der Grundstücke und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Östlich des Planungsgebietes wird ein örtlicher Wanderweg über die Festsetzungen gesichert.

4.1.5 Grünflächen / Pflanzungen

Öffentliche Grünfläche

Im Osten und Norden sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt.

Pflanzung von großkronigen Laubbäumen

Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H., 4xv, mDb, StU 18-20

Sorbus torminalis - Elsbeere, 4xv, mDb, StU 18-20

Tilia cordata - Winter-Linde, 4xv, mDb, StU 18-20

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

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

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr, 80-100

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

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden zur Eingrünung des Gebietes eine Baum- / Strauchhecke gepflanzt. Entlang des östlichen Grenze werden großkronige Laubbäume (außerhalb der Sichtdreiecke) gepflanzt zur Gestaltung des Straßenbildes.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

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

4.1.6 Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde das Planzeichen Nr. 15.14 eingefügt.

Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Reisighaufen u.ä., mit dem Grundstück festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf die Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Bestandshöhen

Die im bestehenden Bebauungsplan angenommenen Höhenverhältnisse weichen von den tatsächlichen Gegebenheiten ab – es ist von einer deutlich steileren Hanglage ausgegangen.

Eine Vermessung liegt nicht vor. Die Bestandshöhen wurden aus dem BayernAtlas ergänzt.

Das Planungsgebiet fällt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs von Nordost nach Südwest.

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.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Ried". Diese werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Einfriedungen. Sie sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes zwingend notwendig.

1. Dächer/ Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 12° (FD, PD), 15 - 30° (WD) bzw. 30 - 48° (SD) betragen. Flachdächer sollen mit einem Anteil von min. 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - begrünt werden.

2. 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. An Außenwänden sind Solaranlagen unmittelbar an der Fassade und parallel zur Fassadenfläche angebracht zulässig.

3. Fassaden

Fassaden dürfen mit witterungsbeständigen Materialien wie Putz, Holz oder Metall gestaltet werden. Nicht zulässig sind grelle Farben bzw. glänzende Oberflächen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

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

Einfriedungen:

Zäune und Tore zur Einfriedung der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Die Höheneinschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke sind zu beachten.

5. Leitungen

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

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung und für die städtebauliche Konzeption.

5. Hinweise

Baugrund

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unt. 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionen

Lärm- und Geruchsimmissionen können durch die angrenzende Landwirtschaft im festgesetzten Bau- gebiet auftreten.

Niederschlagswasser Versickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Wir empfehlen 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-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

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

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den konkreten Nachfragen nach der Erweiterung bestehender sowie die Errichtung neuer Gewerbebauten gerecht zu werden und der Abwanderung von Firmen entgegenzuwirken.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Änderung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolferstadt ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet mit sonstigen Grünflächen zur Eingrünung dargestellt. Die Flächenzuschnitte stimmen jedoch nicht überein. Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, es erfolgt jedoch keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Deshalb wird der Flächennutzungsplan bei der nächsten größeren Gesamt-Fortschreibung geändert.
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die „Döckinger Straße“ und die Straße „Am Ried“
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3,43 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:

- örtl. 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

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

Nachdem bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit festgesetzten Gewerbegebieten besteht, werden nur für die Änderungen eine Umweltprüfung durchgeführt.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderungen

Erhöhung der GRZ

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese wird im GE1 (südliche und nordöstliche Gewerbegebietsfläche) auf 0,8 erhöht. Die GRZ im GE2 (nordwestliches Gewerbegebiet) bleibt unverändert bei 0,6.

Umwandlung Grünfläche / Erweiterung der Baugrenze

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Höhenlinien (= rot) dargestellt. Aufgrund der steilen Hangsituation ist bisher der nordöstliche Bereich im Bebauungsplan zur Hangsicherung als Grünfläche festgesetzt.

Nachdem der Hang sich nun deutlich flacher darstellt als bisher angenommen (vgl. Höhenangaben aus dem BayernAtlas in blau), wird die Baugrenze erweitert und die öffentliche Grünfläche auf die randliche Eingrünung reduziert.

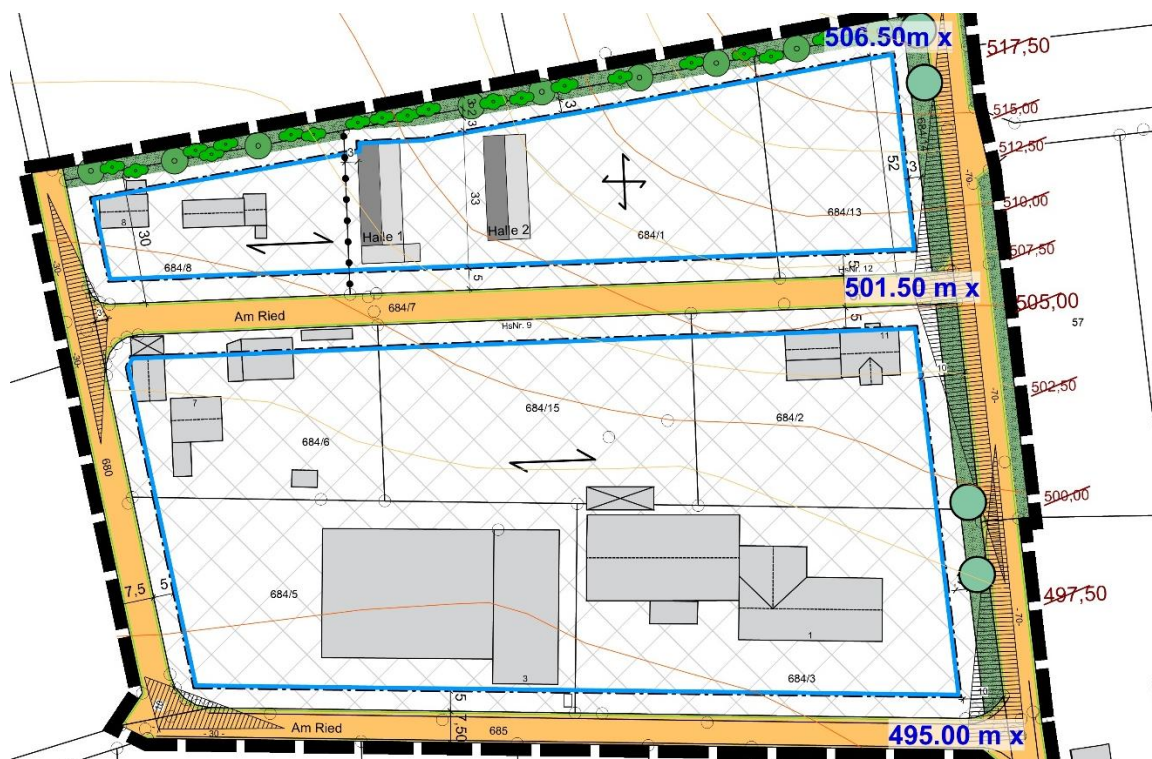


Abb. 3: Höhenlinien rechtskräftiger B-Plan (= rot) vs. Höhenangaben BayernAtlas (= blau), ohne Maßstab

Bewertung der Auswirkungen

Durch die beiden Änderungen wird einerseits ein höherer Flächenanteil versiegelt. Diesen Umweltauswirkungen werden in der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 2.3) Rechnung getragen.

Andererseits wird dadurch jedoch ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Fläche gewährleistet, da kein neues Gewerbegebiet ausgewiesen und dadurch keine neuen Flächen beansprucht werden müssen.

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

Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung wird für die bestehenden Gewerbegebiete die GRZ teilweise von 0,6 auf 0,8 und die GFZ von 1,2 auf 1,6 erhöht. Das Gebiet wird dadurch dichter bebaut werden.

Nachdem der Hang sich nun deutlich flacher darstellt als bisher angenommen, wird das Gewerbegebiet erweitert und die Grünfläche im Nord-Osten auf den Eingrünungsstreifen reduziert.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet bleibt weiterhin als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bestehen. Des Weiteren bleibt die nordöstliche Grünfläche erhalten.

2.3 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).

2.3.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Das Planungsgebiet ist bereits mit bestehenden, gewerblich genutzten Gebäuden und Betriebshöfen ausgestattet. Weitere Flächen sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der nordöstliche Bereich stellt sich als Grünland dar.



Abb. 4: Übersicht Eingriffsbereiche, ohne Maßstab

Biotop- und Nutzungstyp	Eingriffs- fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	GRZ / Eingriffs- faktor	Bedarf (WP)
 G 11 Intensivgrünland	825 m ²	3	0,8	1.980 WP
 X 2 Industrie- und Gewerbegebiete	23.665 m ²	1	GRZ neu 0,8 - GRZ alt 0,6 = 0,2	4.733 WP
Kompensationsbedarf:				+ 6.713 WP

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **6.713 Wertpunkte**.

Vermeidungsmaßnahmen	
Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung und Erhalt von wertvollen Bestandsgehölzen als Ortsrandeingrünung	Festsetzungen im BP - 5 %
Reduzierung durch Vermeidungsmaßnahmen (- 5 %)	
- 336 WP	

Durch die Vermeidungsmaßnahmen kann der Kompensationsbedarf um 5 % verringert werden.

Verbleibender Kompensationsbedarf: 6.377 Wertpunkte

2.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Um nicht vermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen, wird auf einer externen Fläche westlich von Wolfenstadt auf Flur.Nr. 701, Gemarkung Hagau ein strukturreicher Vorwald (Schluchtwald) entwickelt.

Bestand: **N712**
Strukturarmer Altersklassen-Nadelholzforst,
mittlere Ausprägung

Maßnahmen:

- Roden vorhandener Fichten
- Begründung eines Vorwaldes durch Pflanzung standortgerechter Pioniergehölze, insbesondere Hängebirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Grauerle (*Alnus incana*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).
- Nach ca. 3 Jahren: Erfolgskontrolle
Nach ca. 10 Jahren: Durchführung Zustandskontrolle.
Nach erfolgreicher Entwicklung des Vorwaldes erfolgt die Unterpflanzung mit standortgerechten Edellaubhölzern, insbesondere Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*), mit dem Ziel der langfristigen Entwicklung eines naturnahen Schluchtwaldes.



Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche, ohne Maßstab (Haindl + Partner, 2026)

Das Kompensationsdargebot beläuft sich **auf 6.377 WP**.

2.3.3 Bilanzierung

Kompensationsdargebot	
Flur-Nr. 701 (Teilfl.), Gmkg. Hagau	6.400 WP
Kompensationsbedarf	6.377 WP
Rechnerische Differenz	+ 23 WP

Der Eingriff kann vollumfänglich kompensiert werden. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und wird bereits baulich genutzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird den betrieblichen Anforderungen der ansässigen und der neu hinzukommenden Gewerbetreibenden Rechnung getragen und die Grundlage für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Betriebsabläufe geschaffen. Hierfür ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Damit wird der Abwanderung ortsansässiger Gewerbebetriebe entgegengewirkt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht weitergehend untersucht.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wolferstadt beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ried“ an die aktuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen. Anlass der 2. Änderung ist die konkrete Nachfrage nach der Erweiterung bestehender sowie der Errichtung neuer Gewerbebauten. Ziel ist es, eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes zu ermöglichen und der Abwanderung ortsansässiger Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im GE1 die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht. Zudem wird die bisher im nordöstlichen Bereich festgesetzte Grünfläche aufgrund der tatsächlich deutlich flacheren Geländeverhältnisse auf einen randlichen Eingrünungsstreifen reduziert und die Baugrenze entsprechend erweitert. Hierdurch wird eine höhere Versiegelung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die bessere Ausnutzung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen die Inanspruchnahme neuer Flächen an anderer Stelle vermieden.

Die durch die Änderungen hervorgerufenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelt. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 6.377 Wertpunkten wird vollständig auf einer externen Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 701, Gemarkung Hagau, durch die Entwicklung eines strukturreichen Vorwaldes mit dem langfristigen Ziel eines naturnahen Schluchtwaldes ausgeglichen.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Anpassung und Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie die vollständige Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe nicht mit verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Wolferstadt, den

Bearbeitung:

Vorhabensträger:

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

.....
Aurnhammer, 1. Bürgermeister

Haindl+ Partner PartGmbB
landschaftsarchitekten - ingenieure
G.-F.-Händel-Str. 5
86650 Wemding

Gemeinde Wolferstadt:
Döckinger Straße 1
86709 Wolferstadt