

# Gemeinde Wolferstadt



## **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein"**

Begründung mit Umweltbericht

Satzung – 14.01.2025

## 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
1.3	Begründung zur Standortwahl	02
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes</b>	<b>04</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	04
2.2	Liste der betroffenen Flurstücke	04
<b>3.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung</b>	<b>05</b>
3.1	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
3.2	Flächennutzungsplan	05
3.3	Benachbarte Bebauungspläne	05
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>06</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	06
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	06
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	06
4.1.3	Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	07
4.1.4	Nebenanlagen und Garagen	07
4.1.5	Verkehrsflächen	07
4.1.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	08
4.1.7	Grünordnung	08
4.1.8	Flächen für die Wasserwirtschaft	08
4.1.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	09
4.1.10	Sonstige Planzeichen	10
4.2	Örtliche Bauvorschriften	10
4.2.1	Dächer/ Dachgestaltung	10
4.2.2	Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen	10
4.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	10
4.2.4	Leitungen	11
4.2.5	Werbe- und Beleuchtungsanlagen	11
4.2.6	Solaranlagen	11
4.2.7	Entwässerung	11
4.2.8	Auffüllungen/ Abgrabungen	11
4.2.9	Immissionsschutz	11
<b>5.</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
5.1	Hinweise	12
5.2	Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	13
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

## **Teil 2: Umweltbericht**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>14</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	14
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>15</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	19
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	20
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	20
	2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb BP	21
	2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen extern	23
	2.4.4 Bilanzierung	24
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
2.6	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>25</b>

## **Anlagen**

- 1 - "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" des Büro BILANUM vom 21.05.2024
- 2 - "Baugrundgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die vorhandene Quellfassung in 86709 Wolfenstadt" der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft vom 28.03.2023
- 3 - "Vorplanung - Erschließung des Gewerbegebiets Nähe Holderstein" des Ingenieurbüro Pfost vom März 2024, mit Ergänzung vom September 2024

## **Teil 1 Begründung**

### **1. Allgemeines**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf 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 Wolfersdorf 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 Wolfersdorf 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

### 1.3 Begründung zur Standortwahl

Die Gemeinde Wolferstadt hat sich mit den Außenbereichsflächen weitläufig auseinandergesetzt. Die ungenutzten innerörtlichen Grundstücke werden bei der Entwicklung von Gewerbebetrieben aufgrund des Immissionsschutzes nicht weiter betrachtet.

Die Gemeinde Wolferstadt hat sich mit den Flächen im angrenzenden Außenbereich, wie nachfolgend dargestellt, auseinandergesetzt.

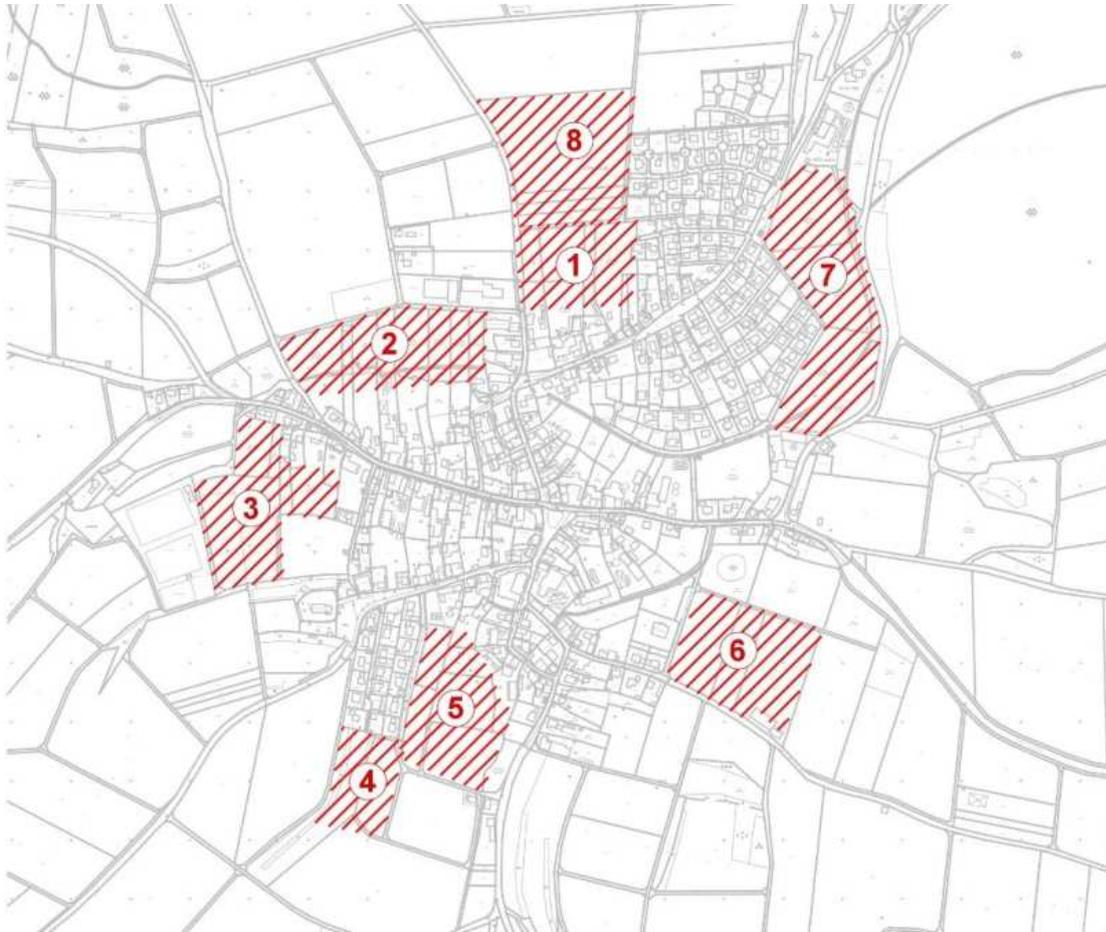


Abb. 2: Entwicklungsmöglichkeiten Gemeinde Wolferstadt, ohne Maßstab

- 1 - Kein Baugebiet möglich aufgrund der Immissionsschutzgrenzen eines angrenzenden Schweinestalles. Zusätzlich Nähe zu Wohngebiet.
- 2 - Die Fläche liegt im Ried und besteht hauptsächlich aus sumpfigem Gelände und liegt teilweise im Hochwassergebiet
- 3 - Gesamte Fläche für die Gemeinde Wolferstadt nicht käuflich zu erwerben und ist aufgrund der starken Hanglage ungeeignet für die Bebauung mit gewerblich genutzten großen Gebäuden.
- 4 - Die steile Hanglage macht eine Bebauung mit gewerblich genutzten Gebäuden unrentabel. Zusätzlich Nähe zu Wohngebiet. Evtl. Erweiterungsfläche für Wohnbebauung.
- 5 - Entwicklungsfläche für Landwirtschaft und zusätzliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben. Zusätzlich Nähe zu Wohngebiet.
- 6 - Entwicklungsfläche für Landwirtschaft und zusätzliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben.
- 7 - Entwicklungsfläche für Landwirtschaft und zusätzliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben. Zusätzlich Nähe zu Wohngebiet.
- 8 - Gesamte Fläche für die Gemeinde Wolferstadt nicht käuflich zu erwerben. Zusätzlich Nähe zu Wohngebiet.

Insbesondere wurde bei der Standortwahl auch darauf geachtet, dass das Gewerbegebiet, als bislang erstes und einziges Gewerbegebiet, der Gemeinde direkt über die Kreisstraße anfahrbar ist und es somit zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Wohngebieten oder dem Dorfgebiet kommt. Viele der somit abgefragten Flächenpotenziale scheiden hierdurch bereits aus.

Weitere in Betracht gezogene Flächen sind für die Gemeinde nicht käuflich zu erwerben oder sind aufgrund ihrer morphologischen Ausformungen nicht oder nur umständlich und unrentabel bebau- und erschließbar.

Der Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich aus acht konkreten Anfragen von ortsansässigen Betrieben oder Betreibern. Einer dieser Betriebe ist bereits innerorts ansässig, hat jedoch einen dringenden Erweiterungsbedarf. Durch die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen kann der Abwanderung von Betrieben, die in naher Zukunft Flächenbedarf angekündigt haben, entgegengewirkt werden. Im Jahr 2022 ist bereits ein größerer Handwerksbetrieb abgewandert, wodurch der Gemeinde eine wichtige Einnahmequelle aus der Gewerbesteuer verloren gegangen ist.

## 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 Wolferstadt.

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

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

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

#### 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 Wolferstadt.

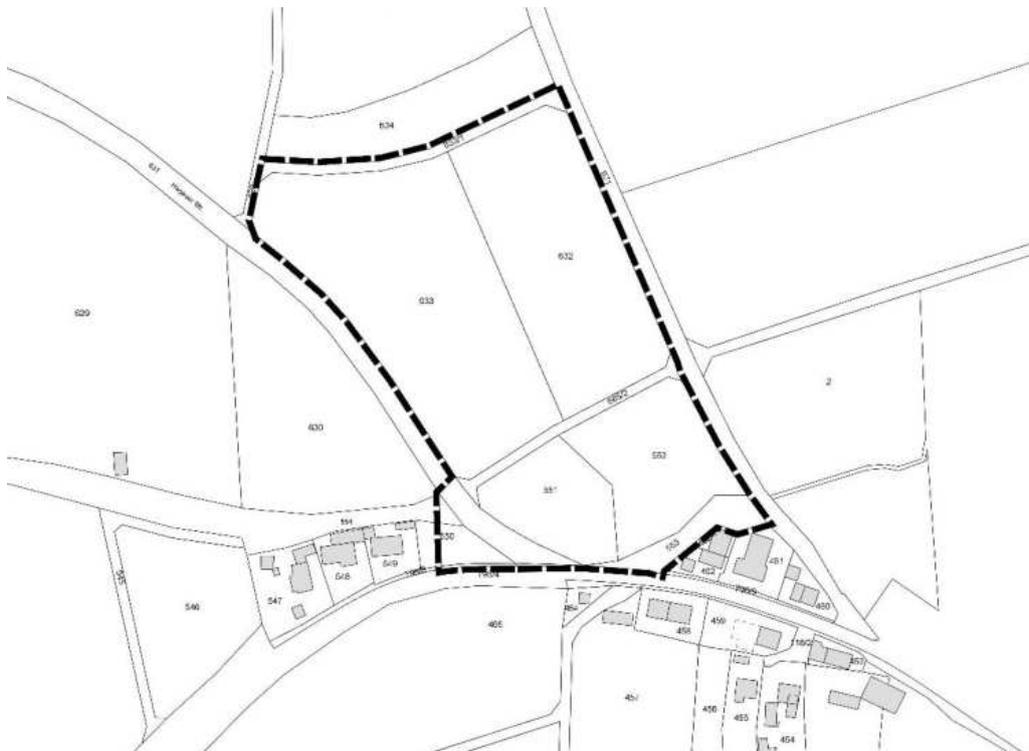


Abb. 3: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein", ohne Maßstab (becker + haindl, 2019)

### **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 festgesetzte Ökofläche mit der ID-Nr. 168668 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**

Im angrenzenden Bereich sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

## **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 und GE 2 zulässig sind:

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

Im GE 3 zusätzlich zulässig sind:

- Anlagen für Strom- und Wärmeversorgung (z.B. BHKW) und die dafür notwendigen Nebenanlagen, wie Pufferspeicher, Transformatorenstation, Reingasspeicher, etc.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, insbesondere Einzelhandelsagglomerationen, sind nicht zulässig.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Nordwesten erweitert. Um die angestrebten technischen Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung zu ermöglichen, wird das Gebiet als GE 3 definiert.

#### **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, GE 2 und 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.

Für technische Anlagen darf die Höhe im GE 3 bis zu 17,80 m betragen.

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.

- OK FFB EG bei GE 1 maximal + 0,50 m über OK Bezugspunkt
- OK FFB EG bei GE 2 maximal + 0,30 m über OK Bezugspunkt
- OK FFB EG bei GE 3 maximal + 0,30 m über OK Bezugspunkt.

Der nördliche Bezugspunkt wird auf eine Höhe von 498.18 müNN festgesetzt.

Eine Unterkellerung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

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 Übrigen gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.

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**

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Erschließungsstraße

Die Straßenverkehrsfläche führt nach Norden durch das gesamte Planungsgebiet und schließt im Südwesten an die Ortsverbindungsstraße Wolferstadt – Hagau an. Die Erschließung der Grundstücke wird zusammen mit dem angehängten Wendehammer ermöglicht.

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Ortsverbindungsstraße

Die Straßenverkehrsfläche schließt im Süden mit einem neu ausgebildeten verkehrssicheren Knoten an die Wemdinger Straße an.

##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

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 Gewerbegebiet sowie die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten und um Gefahrensituationen vorzubeugen.

#### **4.1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

##### Mischwasserkanal, Bestand

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein bestehender Mischwasserkanal.

##### Schmutzwasserkanal, Planung

Der geplante Schmutzwasserkanal verläuft vom Wendehammer ausgehend im Bereich der Straßenverkehrsfläche nach Süden und über den landwirtschaftlichen Weg und die östlich liegende Grünfläche bis hin zum Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

##### Regenwasserkanal, Planung

Der geplante Regenwasserkanal folgt dem Verlauf des Schmutzwasserkanals und schließt zu Beginn der Grünfläche an den offenen Graben zur Regenrückhaltung an.

##### Anlagen der N-Ergie Netz GmbH

Im bestehenden Straßenverlauf des Gebietes befindet sich eine 20 kV-Kabeltrasse der N-Ergie Netz GmbH. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Baumstandorte müssen einen Abstand von 2,5 m zur Kabeltrasse einhalten.

Die Aufnahme der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen erfolgt auf Grundlage der Vorplanung zur Erschließung des Baugebietes durch das Ingenieurbüro Pfof (siehe Anlage 3) und dient der geordneten Erschließung nach festgelegten Tiefenlagen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. der Quelfassung frühzeitig zu vermeiden.

#### **4.1.7 Grünordnung**

##### Öffentliche Grünfläche

Im Osten und Westen sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt, diese sind als Gras-Krautflur anzulegen.

##### Neupflanzung von Gehölzen

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

Auf den öffentlichen Grünflächen werden, dem Straßenverlauf folgend, Baumreihen gepflanzt. Diese dienen der Gestaltungsqualität des Straßenbildes. Die Unterpflanzung der Baumreihen mit Sträuchern heimischer Arten lässt die Vegetation des nördlich angrenzenden Biotopes weiterführen und bindet das Gebiet noch besser in die Landschaft ein.

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

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

#### **4.1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

##### Fläche für die Wasserwirtschaft besonderer Zweckbestimmung

hier: Regenrückhaltung über offenen Graben mit gedrosseltem Abfluss und naturnahe Ausprägung mit Bepflanzung. Der Graben wird aufgeweitet um das benötigte Rückhaltevolumen von 27 m<sup>3</sup> aufnehmen zu können. Der Abfluss wird mittels Drosselschacht und Schieber am Ender der Aufweitung auf einen max. Abfluss von 33 l/s gedrosselt.

##### Erhalt bestehende Quelfassung

Die im Bestand befindliche Quelfassung wird zum Erhalt festgesetzt und von Grünflächen umrandet.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Quelfassung, sowie dem Speichern von Regenwasser, bevor dieses geordnet in den Westenbrunnenbach eingeleitet wird.

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

##### Fläche 1 (Norden)

Ziel: Altgrasstreifen mit Gebüschsukzession

Herstellungsmaßnahmen:

- urspr. Ackerfläche der Selbstbegrünung überlassen

Pflegemaßnahmen:

- 1x jährliche herbstliche Mahd bei Bedarf inkl. Abtransport des Mahdguts
- aufkommende Gehölze sind freizuschneiden

##### 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, Oberboden andecken und Mulden ausplanieren
- im Trassenbereich der Straße 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: - *Frangula alnus* - Faulbaum, vStr., 3Tr., oB, 100-150

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

Pflegemaßnahmen:

- min. 1- bis 2-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), inkl. Abtransport des Mahdguts; alternativ Schafbeweidung
- Weidengehölze zum Pflegeschnitt ca. alle 5 Jahre auf Stock setzen

##### Fläche 3 (Südwesten)

Ziel: extensive Streuobstwiese

Herstellungsmaßnahmen:

- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden andecken
- Ansaat mit regionaler Heumulchsaat
- Anpflanzung von Obstbäumen, H, StU 10 - 12  
Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge in Sorten, heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut

Pflegemaßnahmen:

- min. 1- bis 2-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), inkl. Abtransport des Mahdguts; alternativ Schafbeweidung

Für sämtliche Ausgleichsflächen gilt:

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

Die bestehenden Gehölze im Süden des Planungsgebietes sollen Erhalten und während der Bauzeit mittels Bauzaun o.ä. geschützt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu dulden und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

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

#### **4.1.10 Sonstige Planzeichen**

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

##### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Das Planzeichen dient der Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen, in diesem Fall der Unterscheidung der aneinandergrenzenden GE's, voneinander.

##### 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 Sattel- (SD) sowie Pultdächer (PD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (SD, PD) betragen. Flachdächer müssen zu 50% extensiv begrünt werden.

Technische Anlagen sind frei in Ihrer Dachgestaltung und sind von der Pflicht zur Dachbegrünung befreit.

### **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. Versorgungsleitungen dürfen nicht tiefer als 2,0 m unter der Geländeoberkante verlegt werden.

#### **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 Zufahrtsbereich 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 und erwünscht. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.

#### **4.2.7 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in allen Grundstücken rückzuhalten und mengendosiert, max. Abfluss von den Grundstücken: 0,2 l/(s\*100m<sup>2</sup>), über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist über den Bauantrag nachzuweisen.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

#### **4.2.8 Auffüllungen/ Abgrabungen**

Innerhalb des GE 2 sind Abgrabungen bis 2,00 m und innerhalb des GE 3 sind Abgrabungen bis zu 3,50 m unter das natürliche Gelände zulässig und mit Stützmauern zur Stabilisierung zu sichern.

#### **4.2.9 Immissionsschutz**

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 mit Änderung vom 01.06.2017, ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu führen. In begründeten Ausnahmefällen kann auf den schalltechnischen Nachweis verzichtet werden. Dies ist jedoch vor Bauantragsstellung mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

## **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

Eine qualitative Bewertung der Flächen und die Beurteilung der Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung nach DWA-M 153 wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage "Vorplanung - Erschließung des Gewerbegebiets Nähe Holderstein" des Ingenieurbüros Pfof aus Nördlingen).

Es handelt sich um ein sehr kleines Gewerbegebiet, wobei ein äußerst geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (DTV = 10 Kfz/24h; 5Lkw/24h).

- Luftverschmutzung: L1 (Verkehr < 5000 Kfz/24h)
- Flächenverschmutzung: F3 (Verkehr < 3000 Kfz/24h)

Die Dimensionierung des benötigten Regenrückhaltevolumens vor Einleitung in den Westenbrunnenbach (Gewässer-Typ 6) erfolgt gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 117.

Es wird ein Regenrückhaltevolumen von 27 m³ benötigt. Dieses wird durch eine Aufweitung des Grabens vor gedrosselter Einleitung in den Westenbrunnenbach geschaffen.

Aus qualitativer Sicht ist keine Regenwasserbehandlung notwendig

## 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.

### Höhenlinien

Das Planungsgebiet steigt von Süden nach Norden deutlich an und bestimmt so die Festsetzungen zu den Höhenlagen der Gebäude, weshalb die Höhenlinien auf Grundlage der Vermessung vom Oktober 2022 im Bebauungsplan dargestellt werden.

## 6. Flächenbilanz

<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>31.530 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Baufläche GE</b>	<b>22.185 m<sup>2</sup></b>	<b>70,3 %</b>
davon GE 1	10.665 m <sup>2</sup>	33,8 %
davon GE 2	8.120 m <sup>2</sup>	25,7 %
davon GE 3	3.400 m <sup>2</sup>	10,8 %
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.035 m<sup>2</sup></b>	<b>6,5 %</b>
davon Erschließungsstraße	1.310 m <sup>2</sup>	4,2 %
davon Ortsverbindungsstraße	400 m <sup>2</sup>	1,3 %
davon Landwirtschaftlicher Weg	275 m <sup>2</sup>	0,9 %
davon Fußgängerbereich	50 m <sup>2</sup>	0,1 %
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>2.710 m<sup>2</sup></b>	<b>8,6 %</b>
<b>Fläche zum Ausgleich für Natur &amp; Landschaft</b>	<b>4.330 m<sup>2</sup></b>	<b>13,7 %</b>
davon Fläche 1	1.285 m <sup>2</sup>	4,1 %
davon Fläche 2	2.587 m <sup>2</sup>	8,2 %
davon Fläche 3	458 m <sup>2</sup>	1,4 %
<b>Fläche für Wasserwirtschaft</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9 %</b>

## **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 entgegenzuwirken.

<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 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ des Büro BILANUM sowie der Anlage 2 „Baugrundgutachterliche Stellungnahme“ der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft und der Anlage 3 „Vorplanung - Erschließung des Gewerbegebiets“ des IB Pfst.

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 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 oder 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 hochwertigen 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 Wiederverwertung des Oberbodens ist mit einer <u>mittleren Erheblichkeit</u> zu rechnen.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Wasser</b>	<p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Am Tiefpunkt des Planungsgebietes, wo sich das Hangwasser aufgrund der Topografie sammelt, beginnt der Westenbrunnenbach mit Fließrichtung nach Osten.</p> <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>Fließ- und Stillgewässer</i> Kein Eingriff, da in diesem Bereich keine Bautätigkeit stattfindet aufgrund der Ausweisung der Fläche als Fläche für Natur und Landschaft.</p> <p><u>Nicht betroffen</u></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>Fließ- und Stillgewässer</i> Durch die Grabenaufweitung zur naturnahen Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss in den Westenbrunnenbach wird die Einleitung des Niederschlagswassers punktuell konzentriert. <u>Geringe Erheblichkeit</u></p> <p><i>Grundwasser</i> Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gestört. Das Niederschlagswasser wird jedoch in der Grabenaufweitung rückgehalten und versickert bzw. mit gedrosseltem Abfluss in den Westenbrunnenbach eingeleitet werden. 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 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 z.B. Bauzäune geschützt.</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p>Das im Norden angrenzende Biotop wird ausgespart und ein Pufferstreifen angelegt. Verlust von überwiegend hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen. 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 Verlauf wurden zwischen dem 28.03. und 16.06.23 fünf Begehungen durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise aufgekommen.</p> <p>→ Näheres kann der Anlage 1 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ des Büros BILANUM entnommen werden.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung und Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen; hiervon betroffen sind vermutlich nur Ubiquisten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.</p> <p>Unter Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen zur Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit sind keine Tatbestände zu erwarten.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Mensch</b>	<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> <p>Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Dorfgebiet, welches durch den Westbrunnenbach vom Plangebiet getrennt wird.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeugen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Durch die im Gewerbegebiet entstehenden Lärmemissionen kann eine Beeinträchtigung des Dorfgebietes nicht ausgeschlossen werden. Festsetzungen zur Lärmkontingentierung sowie die Verdichtung der dazwischen liegenden Eingrünung dienen dem Schutz der Anwohner.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Landschaftsbild</b>	<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 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 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. Die Festsetzungen verhindern durch die Höhenstaffelung, dass sich das Bauge-</p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
			<p>biet in den Hang gräbt.</p> <p>Die Fernwirkung von im GE 3 zulässigen technisch bedingten, höher hinausragenden Bauteilen bzw. Bauwerken mit einer max. Höhe von 17,80 m wird als nicht erheblich eingestuft.</p> <p>Zusätzlich wird das Gewerbegebiet Richtung Osten und Westen eingegrünt mit Alleebäumen, welche mit Sträuchern unterpflanzt werden.</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Luftreinigung durch Eingrünung mit Alleebäumen sowie Aufwertung des südlichen Bereiches mit Erlen- und Weidengehölzen</li> <li>- ausgeprägte Grünflächen zu einem Anteil von über 20%</li> <li>- zusätzliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung bei Flachdächern</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Erdmassenbewegungen durch Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf mit Festsetzungen zur Höhenstaffelung der Fertighöhen</li> <li>- Abgeschobener Oberboden soll möglichst im Baufeld wiedereingebaut oder der Wiederverwertung zugeführt werden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- naturnahe Regenrückhaltung durch Grabenaufweitung mit gedrosseltem Abfluss</li> <li>- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen bei Stellplätzen</li> <li>- Aussparung des wassersensiblen Bereichs von Bebauung</li> </ul>
Tiere u. Pflanzen: Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung von Alleebäumen östlich und westlich entlang des Planungsgebietes</li> <li>- Aufwertung der Bachsenke durch Pflanzung von Erlen- / Weidengebüsch</li> <li>- Pufferstreifen zur Abgrenzung des angrenzenden Biotops</li> <li>- kein Eingriff und Sicherung der südlichen Gehölze vor baubedingten Auswirkungen (z.B. Ablagerungen, Befahren) durch bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun)</li> </ul>
Tiere u. Pflanzen: Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hochwertige Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>- kein Eingriff und Sicherung der südlichen Gehölze vor baubedingten Auswirkungen (z.B. Ablagerungen, Befahren) durch bauzeitliche Abgrenzung (z.B. Bauzaun)</li> <li>- Gehölzrodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar) oder ökol. Baubegleitung stellt kein Vorhandensein von Vogelbruten fest</li> <li>- Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit von September bis Februar oder rechtzeitige Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Stangen mit Flatterbändern über der Fläche verteilt) ab Februar oder ökol. Baubegleitung mit Übersichtsbegehung bei Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdichten der Bepflanzung entlang des Westenbrunnenbaches zur Abschottung der Lärmemissionen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Eingraben in den Hang durch Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf mit Festsetzungen zur Höhenstaffelung der Fertighöhen</li> <li>- Schaffung eines grünen Korridors zwischen alter und neuer Bebauung</li> </ul>
Kultur- u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht betroffen</li> </ul>

## 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.

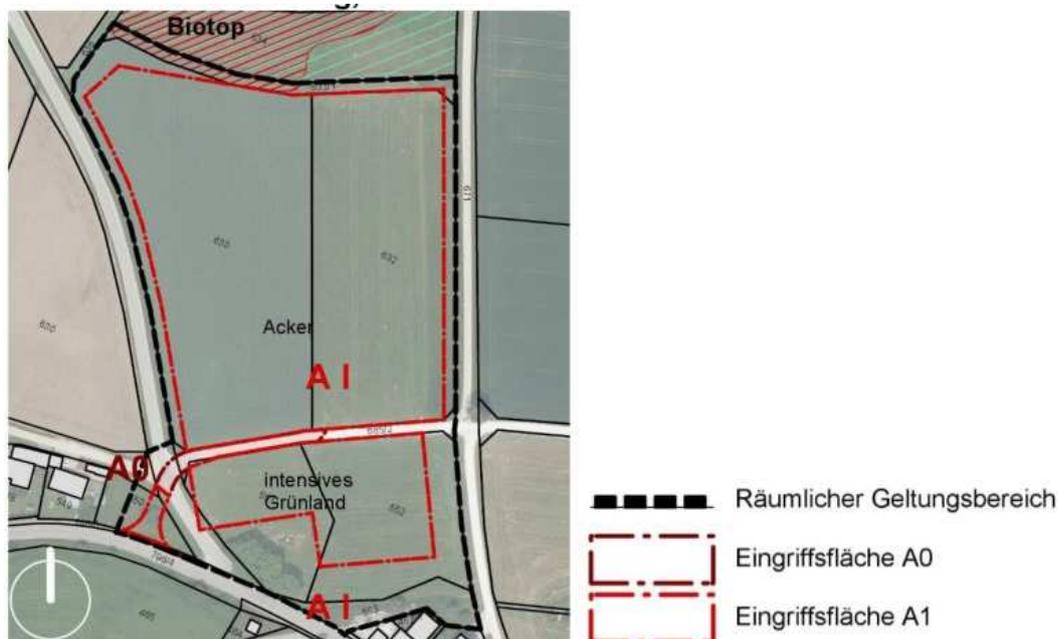


Abb. 4: Übersicht Eingriffsbereich, ohne Maßstab

### 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: ‚gering‘

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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- ausgeprägte Eingrünung des Gebiets
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Anlage von Ausgleichsflächen am Eingriffsort
- Festsetzungen zur Begründung von Flachdächern
- Erhalt von Gehölzen auf Flur-Nr. 551
- großzügige Aussparung der Quelfassung
- Minimierung der Bodeneingriffe zum Grundwasserschutz durch Ausschluss von Kellern

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

Kategorie	Eingriffsfläche	Verwendeter Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A 0	0,04 ha	0	= 0,00 ha
A I	2,33 ha	0,30*	= 0,70 ha

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

**2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb BP**

Abb. 5: Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplans, ohne Maßstab

**Ausgleichsfläche 1**

Ziel: Altgrasstreifen mit Gebüschsukzession

Herstellungsmaßnahmen:

- urspr. Ackerfläche der Selbstbegrünung überlassen

Pflegemaßnahmen:

- 1x jährliche herbstliche Mahd bei Bedarf inkl. Abtransport des Mahdguts
- aufkommende Gehölze sind freizuschneiden

### **Ausgleichsfläche 2**

Ziel: extensives frisches bis feuchtes artenreiches Grünland mit Gehölzerhalt und Neupflanzung von Erlen- / Weidengebüsch

Herstellungsmaßnahmen:

- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden andecken und Mulden ausplanieren
- im Trassenbereich der Straße 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:
  - Frangula alnus - Faulbaum, vStr., 3Tr., oB, 100-150
  - Viburnum opulus - Gew. Schneeball, vStr., 5Tr., oB, 100-150

Pflegemaßnahmen:

- min. 1- bis 2-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), inkl. Abtransport des Mahdguts;  
alternativ Schafbeweidung
- Weidengehölze zum Pflegeschnitt ca. alle 5 Jahre auf Stock setzen

### **Ausgleichsfläche 3**

Ziel: extensive Streuobstwiese

Herstellungsmaßnahmen:

- Rückbau der Asphaltflächen, Oberboden andecken
- Ansaat mit regionaler Heumulchsaat
- Anpflanzung von Obstbäumen, H, StU 10 - 12  
Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge in Sorten  
heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut

Pflegemaßnahmen:

- min. 1- bis 2-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), inkl. Abtransport des Mahdguts;  
alternativ Schafbeweidung

Für sämtliche Ausgleichsflächen gilt:

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

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

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

### 2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen Extern

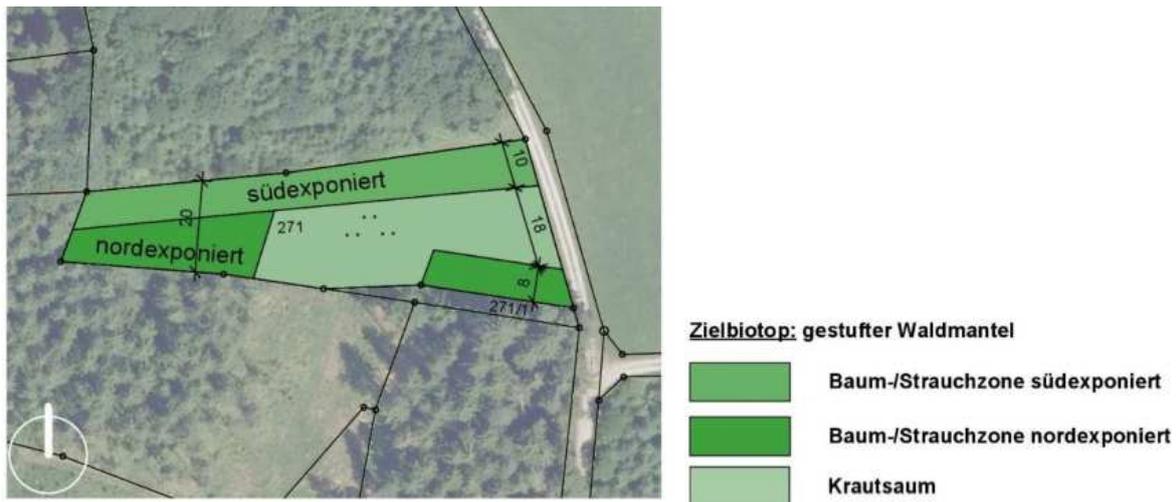


Abb. 6: Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplans, ohne Maßstab

#### Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 271, Gemarkung Hagau

**Ausgangszustand:** mäßig, extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)

**Zielbiotop:** gestufter Waldmantel

##### **Ziel: Baum-/Strauchzone südexponiert**

###### Herstellungsmaßnahmen:

- Sträucher einzeln bzw. truppweise gepflanzt, abwechslungsreiche Bestockung
- Pflanzenarten:

- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, vStr, 3Tr, oB, 60-100
- Prunus avium - Vogel-Kirsche, vHei, oB, 125-150
- Prunus spinosa - Schwarzdorn, vStr, 3Tr, oB, 60-100
- Rosa canina - Gem. Hecken Rose, vStr, 3Tr, oB, 60-100
- Sorbus domestica - Sperberbaum, vHei, oB, 125-150
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr, 4Tr, oB, 60-100

###### Pflegemaßnahmen:

- alle 5 Jahre ist der Bestand auszulichten und freizuschneiden

##### **Ziel: Baum-/Strauchzone nordexponiert**

###### Herstellungsmaßnahmen:

- Sträucher einzeln bzw. truppweise gepflanzt, abwechslungsreiche Bestockung
- Pflanzenarten:

- Acer campreste - Feld-Ahorn, vHei, oB, 125-150
- Carpinus betulus - Hainbuche, vHei, oB, 125-150
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr, 4Tr, oB, 60-100
- Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr, 3Tr, oB, 60-100
- Ribes spec. - Johannisbeer-Arten, vStr, 3Tr, oB, 60-80
- Virburnum opulus - Gew. Schneeball, vStr, 4Tr, oB, 60-100

###### Pflegemaßnahmen:

- alle 5 Jahre ist der Bestand auszulichten und freizuschneiden

##### **Ziel: Krautsaum**

###### Herstellungsmaßnahmen:

- umpflügen der Grünfläche
- Ansaat mit autochthonem Saatgut 50% Gräser/ 50% Kräuter aus Ursprungsgebiet 14

###### Pflegemaßnahmen:

- 1x jährlich herbstliche Mahd alternierend auf 50% der Fläche inkl. Abtransport des Mahdguts
- aufkommende Gehölze sind zu entfernen

## 2.4.4 Bilanzierung

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>- 0,70 ha</b>
<b>Dargebot Ausgleichsflächen innerhalb</b>	<b>+ 0,41 ha</b>
Fläche 1	+ 0,13 ha
Fläche 2	+ 0,26 ha
Fläche 3	+ 0,05 ha
<b>Dargebot Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 271, Gemarkung Hagau</b>	<b>+ 0,26 ha</b>
<b>Rechnerische Differenz</b>	<b><u>0,00 ha</u></b>

Das Ausgleichsflächendargebot entspricht rein rechnerisch dem Ausgleichsflächenbedarf. Aufgrund der hochwertigen und komplexen Anlage der Ausgleichsmaßnahmen und des besonderen Grundwasserschutzes der Quelfassung im Gebiet, wird der Eingriff jedoch als ausgeglichen angesehen.

## 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" von 2003 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 saP vom Büro BILANUM, Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding.

Im nord-östlichen Teil, der nun als GE 3 betitelt ist, sollen technische Anlagen zur Energieversorgung errichtet werden. Diese konkrete Nachfrage wurde erst nach Satzungsbeschluss vom 08.10.2024 gestellt. Um dies zu ermöglichen, mussten Festsetzungen geändert werden, sodass für diesen Teilbereich eine erneute Entwurfsauslegung durchgeführt werden musste. Die geänderten Festsetzungen wurden anschließend in die Planzeichnung und den Erläuterungsbericht mit Umweltbericht des gesamten Bebauungsplans aufgenommen und als Satzung beschlossen.

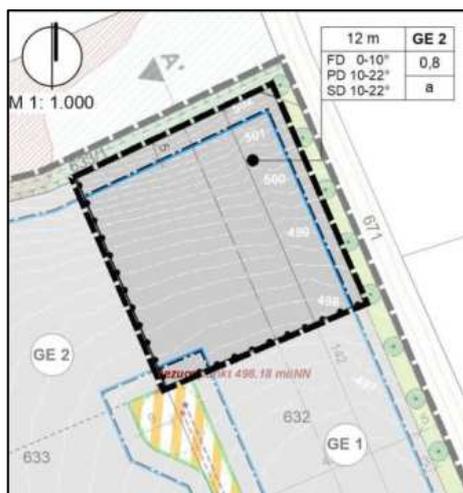


Abb. 6: Erneuter Entwurf für Teilbereich – beschlossene Satzung (08.10.2024), ohne Maßstab

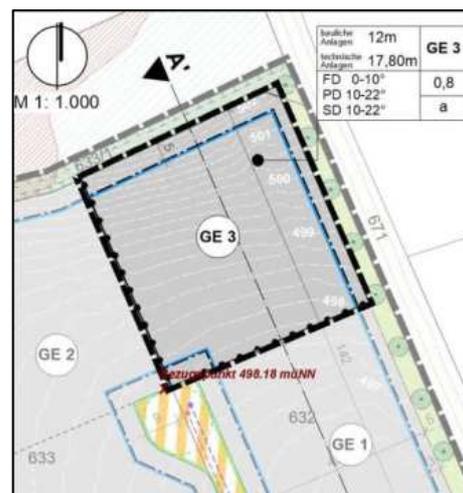


Abb. 7: Erneuter Entwurf für Teilbereich – Änderung der Satzung im Teilbereich, o.M.

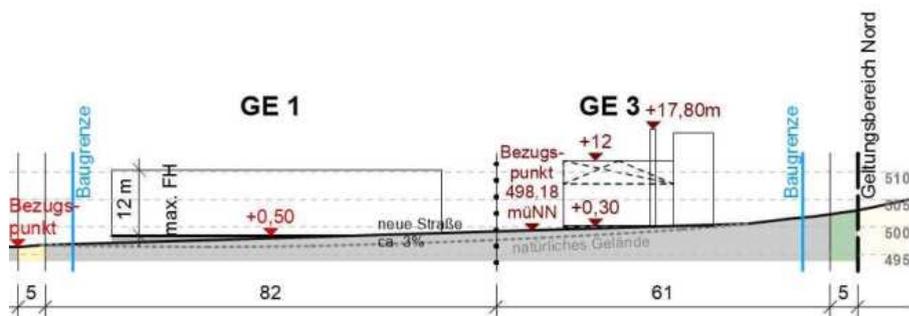


Abb. 8: Erneuter Entwurf – Schnitt AA' mit Veränderung der max. Gebäudehöhe für technische Anlagen im GE 3, ohne Maßstab

Im Wesentlichen wurde der Teilbereich als GE 3 (vorher GE 2) ausgewiesen und die maximale Gebäudehöhe für technische Anlagen auf 17,80 m angepasst. Zudem wurde die Abgrabungstiefe aufgrund der steileren Topographie in diesem Bereich auf 3,50 m erhöht. Alle übrigen Festsetzungen behielten auch im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

### 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. 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 und der externen Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 271, Gemarkung Hagau kompensiert. Das Thema Artenschutz wird innerhalb der Anlage 1 „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ berücksichtigt. Bei dem Bebauen des Plangebietes werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

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

Wolferstadt, den 14.01.2025

Bearbeitung:

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

Gemeinde Wolferstadt:

.....  
Schlapak, 1. Bürgermeister

becker + haindl  
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Str. 5  
86650 Wemding