

---

Begründung mit Umweltbericht

---

Stadt Wemding

**Bebauungsplan**  
**"Gewerbegebiet südlich Kehlacker"**

Vorentwurf 10.10.2023

## Teil 1 Begründung

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>04</b>
1.1	Ausgangslage	04
1.2	Lage und Topografie des Plangebietes	04
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	05
1.4	Liste der betroffenen Flurstücke	05
1.5	Benachbarte Bebauungspläne	05
1.6	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	05
1.7	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
1.8	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	05
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Flächenbilanz</b>	<b>06</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>07</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	07
3.2	Maß der baulichen Nutzung	07
3.3	Bauweise, Baugrenze	07
3.4	Nebenanlagen und Garagen	08
3.5	Verkehrsflächen	08
3.6	Hauptversorgungsleitungen	08
3.7	Grünflächen / Pflanzungen	08
3.8	Sonstige Darstellungen und Planzeichen	08
<b>4.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>09</b>
4.1	Dächer / Dachgestaltung	09
4.2	Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen	09
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	09
4.4	Leitungen	09
4.5	Werbe- und Beleuchtungsanlagen	09
4.6	Solaranlagen	10
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>

## Teil 2 Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>12</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	12
1.2	Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	13
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>14</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	17
	2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	18
	2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich	19
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
2.6	Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
2.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes	19
<b>3.0</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

### Anlage:

Büro BILANUM in Wemding, 10.10.2023: „*Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung*“

## Teil 1 Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Kehläcker“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete nachfrage nach Gewerbestandstücken. Es sollen die Voraussetzungen für die Neuansiedelung und die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten*, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

#### 1.2 Lage und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet liegt mitten im südwestlichen Gewerbegebiet von Wemding und wird durch die Straße Kehläcker erschlossen.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2023)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

### 1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 9.615 m<sup>2</sup> und beinhaltet die nachstehend mit Flur-Nr. aufgelisteten Flurstücke, die alle in der Gemarkung Wemding liegen:

- 721 (teilw.)
- 3613 (teilw.)
- 3615
- 3616
- 3617
- 3618
- 3619 (teilw.)
- 3620

### 1.5 Benachbarte Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Stadelmüllerweg - West“ und „Stadelmüllerweg – Mitte / Süd“ grenzen an das Planungsgebiet an.

Der Bebauungsplan „Stadelmüllerweg - Kehläcker“ liegt nördlich des Geltungsbereiches, grenzt jedoch nicht direkt an.

### 1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Wemding ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich Kehläcker“ als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt.

Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

### 1.7 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Es sind keine überörtlichen Fachplanungen oder Vorgaben bekannt.

### 1.8 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- 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

## 2. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (16 Parzellen)	7.395 m <sup>2</sup>	77 %
Verkehrsfläche	1.470 m <sup>2</sup>	15 %
davon Straße	1.420 m <sup>2</sup>	
davon Fuß-/ Radweg	50 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	750 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9.615 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Für das Planungsgebiet wird ein „GE“ (Gewerbegebiet) festgesetzt. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur, im Anschluss an die Straße Kehlacker, zu erweitern.

Im GE sind nach § 8 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe 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 beträgt 0,8.

Es wurde der Maximalwert der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO festgesetzt, um den Gewerbetreibenden eine möglichst großzügige Ausnutzung der Baufelder zu ermöglichen.

##### **Maximale Gebäudehöhen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 12 m.

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

##### **Höhenlage der Gebäude**

Die OK FFB des Erdgeschosses darf maximal + 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Konzeption, die auf eine möglichst großzügige und an die umliegende Bebauung angepasste, Gewerbebauentwicklung abzielt.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenze**

##### **Bauweise**

Es wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt, somit sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m möglich.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für kleinere Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe sowie für großflächige Gewerbebetriebe. Die Baufenster sind großzügig bemessen und ermöglichen so eine flexible Ausnutzung und Ausgestaltung. Für die Betriebseinheiten ist ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum zur Optimierung der Betriebsabläufe und Betriebsbedürfnisse gegeben.

### **3.4 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 Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### **Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien**

Das Planungsgebiet wird von Norden von der Straße Kehlacker erschlossen.

#### **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich**

Der Fußgängerbereich schließt östlich und westlich an den Zufahrtbereich der Straße in das Gewerbegebiet an.

Die Festsetzung dient der Erschließung des Gewerbegebiets sowie der Verkehrssicherheit und dem Erhalt der bestehenden fußläufigen Verbindung nördlich entlang des Gebiets.

### **3.6 Hauptversorgungsleitungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen Mischwasser- sowie Regenwasserleitungen. Diese befinden sich südlich der ausgewiesenen GE-Flächen, außerhalb des überbaubaren Bereichs.

### **3.7 Grünflächen / Pflanzungen**

#### **Öffentliche Grünfläche**

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes begrenzen die Straßenverkehrsführung nach Westen und Süden. Im Süden umfassen Sie zusätzlich den Bereich des Bokusgrabens.

Die Festsetzungen dienen vor allem dem Schutz des Bokusgrabens. Der Grünstreifen westlich stellt eine Abstandsfläche zu dem angrenzenden Privatgrundstück her.

### **3.8 Sonstige Darstellungen und Planzeichen**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung sind als Vorschlag eingezeichnet und variabel einteilbar.

Das Sichtdreieck der Straßeneinmündung ist von Bebauung und / oder sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m freizuhalten.



## **4. Örtliche Bauvorschriften**

### **4.1 Dächer / Dachgestaltung**

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

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

Die Vorschriften bzgl. der Dachgestaltung nehmen Rücksicht auf wirtschaftliche Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen. Zudem entsprechen die Vorschriften der Dachgestaltung der angrenzenden Bebauungspläne für ein harmonisches Einfügen in das bestehende Gebiet.

### **4.2 Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen**

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

### **4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**

#### **Unbebaute Flächen**

Die unbebauten, sowie 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 je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter, klimaangepasster 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.

Die Festsetzungen dienen dem harmonischen Einfügen des Gebiets in das bestehende Baugebiet.

### **4.4 Leitungen**

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

### **4.5 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.

## 4.6 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.

## 5. Hinweise

### Immissionen

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) saisonbedingt auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können. Dies ist 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

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt dem südlich verlaufenden Bokusgraben zugeführt werden. Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzung des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer) erfüllt sind.

---

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A1 38 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

## **6. Sonstiges und nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung dargestellt werden die bestehenden Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern sowie Bestandsgebäuden, die räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne und Maßangaben in Metern.

## Teil B: Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich Kehlacker" ist der konkrete Bedarf der Stadt Wemding an Gewerbebauflächen.

Das Plangebiet liegt am südwestlich vom Kerngebiet der Stadt Wemding und schließt an die vorhandenen Gewerbeflächen an.

<b>Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen</b>	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wemding ist das Gebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über nördlich gelegene Straße Kehlacker.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich 0,96 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. wieder herzustellen, 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

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

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 im Bebauungsplan 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 „artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ des Büro Bilanum, Wemding.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
<b>Klima/ Luft</b>	Das Planungsgebiet wird bisher ackerbaulich genutzt. Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die entstandene Kaltluft fließt aufgrund der Topographie in Richtung Süden zum Bokusgraben hin ab und von dort aus nach Westen aus dem Gebiet der Stadt Wemding heraus. Somit sind keine bedeutenden Frischluftbahnen vorhanden. Durch die umgrenzenden Gewerbegebietsflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Das Planungsgebiet wird bereichsweise überbaut. Das Kaltluftentstehungsgebiet geht dabei in den überbauten Bereichen verloren. Dies wird durch Minimierungsmaßnahmen, wie festgesetzte hinterpflanzte Zäune, sickerfähige Beläge und Grünflächen im Bereich des Bokusgrabens kompensiert.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Fläche</b>	Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche entlang der Hauptschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes. Dieses umschließt die überplante Fläche bereits zu drei Seiten.	Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Die Fläche ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung und der guten verkehrlichen Erschließung, sowie der günstigen Topographie gut für die umwelt- und ressourcenschonende Flächenbeplanung. Trotzdem wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überbaut und versiegelt.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>
<b>Boden</b>	Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung ist der Bodentyp vermutlich leicht sandige Braunerde. Braunerde eignet sich gut für den Ackerbau. Voraussichtlich sind die Bodenverhältnisse gut geeignet zur Niederschlagswasserversickerung.	Oberboden wird großflächig abgeschoben und abgefahren.  Unterboden wird verdichtet.  Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen.  Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung.  <u>mittlere Erheblichkeit</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
<b>Wasser</b>	<p><i>Grundwasser</i>                      Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch vermutlich aufgrund der Topographie eher oberflächennah. Eine Vernässung der Flächen im südlichen Bereich ist nicht auszuschließen.</p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i>                      Im Planungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer, jedoch der temporär wasserführende Bokusgraben.</p>	<p><i>Grundwasser</i>                      vermutlich keine Beeinträchtigung.</p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i>                      Der Graben kann bereits beim Bau beeinflusst werden und Schadstoffe durch den Bau eindringen. Jedoch handelt es sich dabei um typische Stoffe, die beim Betrieb von Baufahrzeugen genutzt werden und diese sind nur minimal erhöht gegenüber der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p>	<p><i>Grundwasser</i>                      Durch die Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten.</p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i>                      Zusätzliche und schädliche Nährstoff- und Schadstoffeinträge durch die Landwirtschaft bleiben aus und eine erweiterte ökologische wertvolle Grünfläche kann sich etablieren. Somit ergeben sich Vorteile für den Naturhaushalt und die Lebensraumfunktion des Grabens.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p>
<b>Flora, Fauna und biologische Vielfalt</b>	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt auf intensiv genutzten Ackerflächen. Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen.</p> <p>Gemäß Relevanzprüfung ist das Vorkommen von Säugetieren (Fledermäusen) und vglw. störungsunempfindlichen und weit verbreiteten Gehölzbrütern nicht auszuschließen. Schutzgebiete oder schützenswerte Arten sind nicht bekannt.</p> <p>→ näheres siehe Anlage 1: „<i>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</i>“ Büro BILANUM</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p>	<p>Lebensraumverlust von Flora und Fauna durch Überbauung; sowie dauerhafter Verlust von Nahrungshabitaten.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung und Bewertung</b>	<b>Baubedingte Auswirkung</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung</b>
<b>Mensch</b>	Das Gebiet wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt und grenzt an bestehende Gewerbegebiete an. Fuß- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Bedingt durch diese Nutzung ist das Gebiet nicht der Erholung zuzurechnen.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbeeinträchtigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Die Bebauung des Gebiets führt zu einer minimalen optischen Einschränkung des vorbeifahrenden Verkehrs.  <u>keine Erheblichkeit</u>
<b>Land-schafts-bild</b>	Die vom Vorhaben betroffene Fläche liegt innerhalb des bereits durch Gewerbeflächen neu definierten Ortsrandes von Wemding. Schutzgebiete sind nicht vorhanden.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerung durch Baumaßnahmen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>	Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bebauung verlagert sich lediglich der Ortsrand Richtung Westen.  <u>geringe Erheblichkeit</u>
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung.  <u>Keine Erheblichkeit</u>	Keine Beeinträchtigung.  <u>Keine Erheblichkeit</u>

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

### Prognose bei Durchführung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Bei Durchführung der Planung geht landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Das Planungsgebiet wird von Gewerbebauten geprägt. Der wahrgenommene Ortsrand wird an dieser Stelle weiter nach Westen verschoben.

### Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.



### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 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 Verminderungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Verminderung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Gehwege und Stellplätze - Schaffung einer großflächigen Grünfläche zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität
Fläche	- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum
Boden	- Verminderung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze
Wasser	- Schaffung einer Grünfläche zur Erhaltung des Bokusgrabens - Verschmutztes Niederschlagswasser wird gesammelt und schadlos Durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abgeleitet
Flora und Fauna	- Schaffung einer großflächigen Grünfläche im Süden des Plangebiets
Mensch	- keine erforderlich
Landschaftsbild	- Höhenregulierung der Baukörper
Kultur- u. Sachgüter	- keine erforderlich

### 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 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).

## 2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs



Abb. 2: Übersicht Eingriffsbereich Bebauungsplan, ohne Maßstab (becker + haindl)

Gebietstyp A (GRZ > 0,35): hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 dem Gebietstyp A (GRZ > 0,35) zugeordnet.

Durch die Verknüpfung von Gebietstyp B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes ist ein Gebiet mit geringer Wertigkeit betroffen. Im nördlichen Teil der bestehenden Verkehrsflächen ist ein Gebiet ohne Bedeutung betroffen.

A I: 'gering' (max. Ausgleichsfaktor 0,6)

Die Ackerfläche stellt grundsätzlich ein geringwertiges Gebiet dar.

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor *1	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
A I	0,88 ha	0,6	0,2	0,4	= 0,35 ha

\*1 Der Ausgleichsfaktor wird auf Grund der Verminderungsmaßnahmen

- Verminderung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze
- Schaffung einer großflächigen Grünfläche zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein für eine funktionierende Erschließung unumgängliches Minimum
- Verschmutztes Niederschlagswasser wird gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abgeleitet

um 0,2 reduziert.

**Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf 0,35 ha.**

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

- Die Maßnahmen zum Ausgleich werden derzeit erarbeitet und in der Entwurfsauslage nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in den Unterlagen ergänzt.

#### **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der konkrete Bedarf der Stadt Wemding nach einer Fläche zur Erweiterung der Gewerbeflächen.

Aufgrund der Lage mitten in bereits ausgewiesenen und / oder bebauten Gewerbegebieten und der damit erfolgenden Nachverdichtung, schiedenen anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

#### **2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet.

Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Mensch und Arten (keine schützenswerten Pflanzenarten) basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

Die Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung) (siehe Anlage 1) basieren auf Einschätzungen des Büro BILANUM.

#### **2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes**

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen, die im Bauleitplanverfahren festlegten Verminderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wemding beabsichtigt südöstlich der Kernstadt eine Erweiterung des Gewerbegebiets aufgrund der konkreten Nachfrage nach gewerblichem Bauland.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat der Stadt Wemding in der Sitzung vom 10.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Kehlacker" aufzustellen.

Es wird eine Ackerfläche durch Erschließungsmaßnahmen und Gewerbe überbaut. Es sind jedoch keine besonders geschützte Arten betroffen.

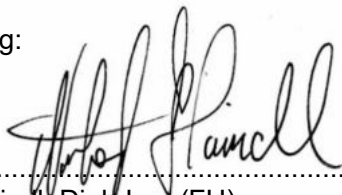
Durch die Festsetzungen von Grünflächen, Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein unumgängliches Minimum und Festsetzungen zur Versickerung wurden Verminderungsmaßnahmen getroffen. Der nicht vermeidbare Eingriff wird durch die Anlage einer Ausgleichsfläche kompensiert, welche derzeit erarbeitet und im späteren Verfahren ergänzt werden.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standortes, den Festsetzungen sowie durch die noch ausstehende externe Ausgleichsmaßnahme mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Aufgestellt: 10.10.2023

Wemding, den .....

Bearbeitung:



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

Stadt Wemding:

.....  
Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

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