

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Wemding

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf 28.11.2023

Teil 1 Begründung

1.	Anlass und Ziele der Planänderung	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Begründung zur Standortwahl	4
4.	Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)	4
5.	Baurechtliche Verhältnisse	4

Teil 2 Umweltbericht

1.	Anlass und Ziel	5
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	5
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	6
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	6
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
2.4	Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl	9
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

Rechtsplan

Flächennutzungsplanzeichnung, Maßstab 1: 5.000

Anlage

Büro BILANUM in Wemding, 07.11.2023: „*Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung*“

Teil 1 Begründung

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 den Änderungsbeschluss für die 12. Flächennutzungsplanänderung zugehörig zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Kehläcker“ gefasst.

Anlass zur Änderung gibt die konkrete nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Es sollen die Voraussetzungen für die Neuansiedelung und die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Mit der Erstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding* beauftragt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Lage

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

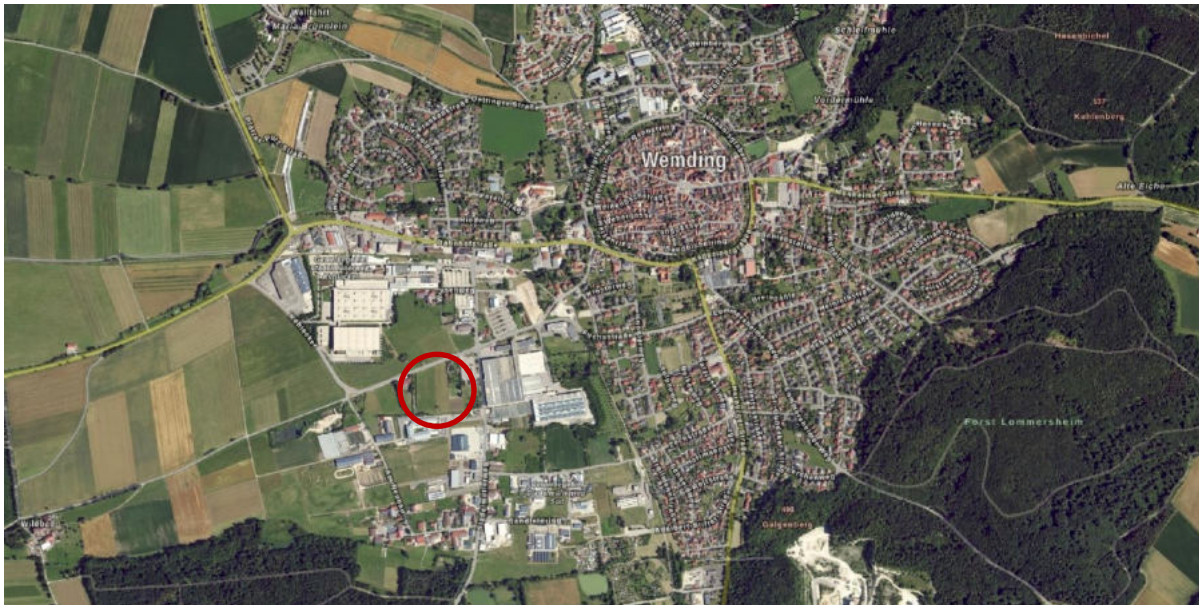


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2023)

Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,96 ha 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

3. Begründung zur Standortwahl

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, schieden anderweitige Planungsmöglichkeiten aus.

4. Planänderung und Erläuterung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)

Bestand

- "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB	0,92 ha
- "Flächen für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7	0,04 ha
<hr/>	
Gesamt	<u>0,96 ha</u>

Änderung in:

- "Gewerbeflächen" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB	0,89 ha
- "Grünflächen" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	0,07 ha
<hr/>	
Gesamt	<u>0,96 ha</u>

Begründung:

Da das an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende Gebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen ist, stellt die Erweiterung eine städtebauliche Ordnung dar. So werden die Flächen entsprechend einer konkreten Nachfrage ausgewiesen. Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung planungsrechtlich zu sichern.

Die oberirdische Hauptversorgungsleitung entfällt, da diese nicht mehr vorhanden ist.

5. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 12. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Der bisher genehmigte Flächennutzungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen seine Gültigkeit.

Teil B: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel

1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von Gewerbeflächen
Räumlicher Geltungsbereich	0,96 ha

1.2 Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Fachpläne

- Flächennutzungsplan

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale und der zu erwartenden Beeinträchtigungen

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.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	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 Gewerbegebetsflächen 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 soll durch Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. sickerfähige Beläge uim Bebauungsplan kompensiert werden. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Fläche	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>
Boden	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 im Bebauungsplan. <u>mittlere Erheblichkeit</u>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Wasser	<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, der im Bereich des Planungsgebietes verrohrt ist.</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>
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt auf intensiv genutzten Ackerflächen. Es sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen.</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.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung des Bebauungsplanverfahrens.</p>
Mensch	<p>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.</p>	<p>Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeugen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>Die Bebauung des Gebiets führt zu einer minimalen optischen Einschränkung des vorbeifahrenden Verkehrs.</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Land-schafts-bild	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>
Kultur- u. Sachgüter	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	- 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
Flora und Fauna	- Schaffung einer großflächigen Grünfläche im Süden des Plangebiets
Mensch	- Erhalt Fuß- und Radweg
Landschaftsbild	- keine
Kultur- u. Sachgüter	- keine erforderlich

Die Bearbeitung in der Bauleitplanung hat entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) zu erfolgen.
Um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, sind im Rahmen des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Schritte zu bearbeiten:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

2.4 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.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wemding beabsichtigt südöstlich der Kernstadt eine Erweiterung des Gewerbegebiets aufgrund der konkreten Nachfrage nach gewerblichem Bauland.
Der Bedarf nach Bauflächen soll planungsrechtlich gesichert werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Unter Berücksichtigung der zu treffenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gehen keine wertvollen Strukturen für Natur und Landschaft verloren. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Aufgestellt: 28.11.2023

Wemding, den

Wemding, den

Bearbeitung:

Stadt Wemding:

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

.....
Herr Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

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