

Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Neuburger Straße“ 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 27. Dezember 2000

Begründung inkl. Umweltbericht

**Stand: Satzungsbeschluss
September 2016**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Änderung	2
2.	Ausgangssituation	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Lage und Umgebung des Planungsgebietes	3
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	3
2.5	Verkehr und Erschließung	3
3.	Planungsziele	3
4.	Verfahren	4
5.	Inhalt der Änderungen des Bebauungsplan	4
5.1	Maß der baulichen Nutzung	4
5.2	Dachform und Dachaufbauten	4
5.3	Garagen und Nebenanlagen	5
5.4	Verkehrsflächen	5
5.5	Werbeanlagen	5
5.6	Versickerung	5
5.7	Einfriedungen	6
5.8	Immissionswirksamer, flächenbezogener Lärmschutz	6
5.9	Grünordnung, Freiflächen	6
6.	Auswirkungen der Planung	7
7.	Umweltbericht	8
7.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	8
7.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	8
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
7.3.1	Schutzgut Mensch	8
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
7.3.3	Schutzgut Boden	9
7.3.4	Schutzgut Wasser	10
7.3.5	Schutzgut Luft / Klima	11
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	11
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
7.3.8	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	13
7.3.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	13
7.3.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	14
7.3.11	Ausgleich	14
7.3.12	Planungsalternativen	15
7.4	Zusätzliche Angaben	15
7.4.1	Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	15
7.4.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	15
7.4.3	Zusammenfassung	15

Anhang:

Anhang I: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	I
---	---

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Neuburger Straße“ ist mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 27. Dezember 2000 in Kraft getreten.

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es im Süden von Wellheim ein Gewerbegebiet anzusiedeln. In den damaligen Festsetzungen wurden die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl auf sehr geringe Werte festgesetzt, um vor allem der Ortsrandlage durch eine großzügige Begrünung Rechnung zu tragen. Ein Grundstück im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung wurde bereits bebaut.

Das Unternehmen Sonax GmbH (SONAX) plant sich auf der Restfläche anzusiedeln. SONAX, mit seinem Sitz in Neuburg an der Donau, beabsichtigt sich zu erweitern. Als Standort ist das Gewerbegebiet in Wellheim geplant. Der Markt Wellheim unterstützt dieses Vorhaben. Um dem Vorhaben von SONAX nachkommen zu können, wird der geltende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet überarbeitet und angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Marktes Wellheim an der Staatsstraße 2047. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 31.116 m² (3,11 ha).



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flur-Nummern 113, 113/1, 113/2, 114 und 150.

Teilweise betroffen ist das Grundstück mit der Flur-Nummer 138 (Staatsstraße).

Die Grundstücke befinden sich alle in der Gemarkung Wellheim.

2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden an das Planungsgebiet grenzt bestehende Bebauung an. Im Osten, Süden und Westen grenzt freie Landschaft an.

Das Gebiet ist von Süd-Westen nach Nord-Osten abfallend. Innerhalb des Planungsraumes sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden, dieser wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es befinden sich zwei Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich das Bodendenkmal mit der Nummer 726402 ‚Siedlung der frühen oder mittleren Bronzezeit‘, im südlichen Bereich ein Teil des Bodendenkmals Nr. 726540 ‚Freilandstation des Mesolithikums‘.

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Entlang der Staatsstraße 2047 verläuft eine Anbauverbotszone gem. Artikel 23 BayStrWG. Diese wurde bei einem Ortstermin mit dem Straßenbauamt auf 13,50 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Straße, verringert.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

2.5 Verkehr und Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Staatsstraße 2047 erschlossen. Im Nord-Osten wird eine Einmündung in das Gebiet geplant.

Bei einem Ortstermin mit dem Straßenbauamt wurde festgelegt, dass eine Linksabbiegespur zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht notwendig ist. Sollten sich aufgrund des Anschlusses des Gewerbegebietes und erhöhter Verkehrszahlen Unzuträglichkeiten für den Verkehr auf der Staatsstraße 2047 einstellen, kann die Umsetzung der im Bebauungsplan bereits berücksichtigten Linksabbiegespur gefordert werden.

3. Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Neuburger Straße“ will folgendes erreichen:

- Aktualisierung des Plans und der Festsetzungen
- Baurecht für den geplanten Gewerbebetrieb
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes

4. Verfahren

Durch die Änderung der Maße der baulichen Nutzung im GE 2, vor allem die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und die Erhöhung der Wandhöhe, werden die Grundzüge der Planung geändert. Dadurch wird die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

5. Inhalt der Änderungen des Bebauungsplan

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE 1 (bereits bebauter Bereich) nicht geändert. Im GE 2 werden die Werte jeweils erhöht.

Folgende Maße werden für das Gewerbegebiet festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	WH max. (m)	FH max. (m)
GE 1 (wie bisher)	0,5	0,8	II	8	10
GE 2	0,8	2,2	III	15	--

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wird im GE 2 aufgrund der festgesetzten Wandhöhe und der Dachneigung verzichtet.

5.2 Dachform und Dachaufbauten

Im GE 1 wird an der Dachform und –neigung nichts geändert.

Im GE 2 werden die Dachformen wie folgt festgesetzt:

*Punkt 4.2: GE 2: Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Dachneigungen zulässig:
Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad
Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis 15 Grad.*

Diese Festsetzungen ermöglichen, dass im Planungsgebiet über die Dachform die Höhenentwicklung der Gebäude gesteuert wird. So binden sich die Gebäude in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Dachaufbauten sind zulässig:

Punkt 4.3: Im Planungsgebiet sind Dachaufbauten auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Mit Ausnahme der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Dachaufbauten zusammenzufassen und durch einen Sichtschutz zu verkleiden.

Punkt 4.4: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht-reflektierend auszuführen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass Dachaufbauten keinen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Zudem wird ein störender bzw. blendender Effekt von Solaranlagen ausgeschlossen.

5.3 Garagen und Nebenanlagen

Folgende Festsetzungen werden angepasst.

Punkt 6.1: Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- planungsrechtlich zulässige Zu- und Ausfahrten
- Feuerwehrumfahrten
- Werbe- und Hinweisanlagen
- Einfriedungen
- Stellplätze

Punkt 6.2: Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gem. §14 Abs.2 BauNVO dürfen ausnahmsweise errichtet werden.

Punkt 6.3: Stellflächen für Mülltonnen bzw. Müllboxen sind in Gebäude, Mauern oder ähnlichem einzubauen.

Ein ansprechendes, geordnetes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wird erzielt.

5.4 Verkehrsflächen

Die im Gewerbegebiet notwendige Zufahrtsstraße wird als private Straße festgesetzt (*Punkt 7.1*).

5.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen werden in der Änderung des Bebauungsplanes lediglich angepasst:

Punkt 9.1: An den Grundstückszufahrten ist max. je 1 Werbeanlage / Hinweisschild mit einer max. Höhe von 3,50 m zulässig.

Punkt 9.2: Werbeanlagen dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Blinkende und laufende Schriften, sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen über der Dachkante oder spiegelnde bzw. reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Punkt 9.3: Werbende oder sonstige Hinweisschilder innerhalb der Anbauverbotszone sind unzulässig.

Es wird vor allem gewährleistet, dass der Straßenverkehr auf der Staatsstraße durch Werbeanlagen nicht gestört wird. Auch das Landschafts-/Ortsbild wird geschützt.

5.6 Versickerung

Regelungen für die Versickerung von Niederschlagswasser wurden mit in die Festsetzungen aufgenommen.

Punkt 10.1: Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst zu versickern oder im Trennsystem einem im Zuge der Erschließung zu erstellenden Regenrückhaltebecken auf der Nordseite der St 2047 bzw. dem vorhandenen Giessgraben zuzuleiten. Die Versickerung und die Einleitung von Niederschlagswasser sind genehmigungspflichtig. Genehmigungen sind über das Landratsamt Eichstätt einzuholen.

Punkt 10.2: Das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke (z.B. für den Brandschutz) ist möglich. Bauwasserhaltungen bzw. Bauwerksdränagen zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser sind unzulässig.

Punkt 10.3: Fußwegverbindungen, Feuerwehr-Umfahrungen und PKW-Stellplätze auf privaten und

öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen. Ist mit einer stärkeren Verschmutzung zu rechnen (z.B. LKW-Stellplätze, Lagerflächen) sind die Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen und das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Mit den Regelungen wird dem Schutzgut Wasser Rechnung getragen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels wird verhindert. Auch wird durch das Festlegen von unversiegelten Bereichen bzw. wasserdurchlässigen Belägen einem Aufheizen des Gewerbegebietes entgegengewirkt.

Ein zusätzlicher Aspekt ist, dass die Fläche für das Regenrückhaltebecken mit in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Das Regenrückhaltebecken wurde schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, jedoch lag es außerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Festsetzung durch das Planzeichen und die Erweiterung des Geltungsbereiches ist es jetzt rechtlicher Bestandteil.

Abwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet. Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken geleitet.

5.7 Einfriedungen

Die Festsetzung für die Einfriedungen wurde angepasst.

Punkt 11.1: Als Einfriedungen sind nur offene Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder mit einer locker strukturierten Baum-/Strauchhecke unter besonderer Berücksichtigung der Artenlisten zu hinterpflanzen.

5.8 Immissionswirksamer, flächenbezogener Lärmschutz

Dieser Punkt wurde von seinen Werten nicht geändert. Es wurde lediglich ein Punkt weggelassen, da dieser nicht mehr gefordert wird.

5.9 Grünordnung, Freiflächen

Die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung werden durch allgemeine Festsetzungen ergänzt:

Punkt 13.1.1: Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Grün- und Verkehrsflächen ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.

Punkt 13.1.2: Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Punkt 13.1.3: Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 18/20 cm Stammumfang, mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 14/16 cm haben (ausgenommen Obstbäume).

Punkt 13.1.4: Es sind heimische, autochthone Pflanzen zu verwenden.

Punkt 13.1.5: Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die in Anspruch genommene Fläche auf dem entsprechenden Baugrundstück an anderer Stelle in gleicher Qualität nachgewiesen wird.

Punkt 13.1.6: Die Grünflächen, welche innerhalb der Bauverbotszone liegen, dürfen grundsätzlich nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Sie sind als blütenreiche Wiese aus regionalem, au-

tochthonem Saatgut herzustellen.

Ab einer Entfernung von mindestens 10 m vom äußeren Fahrbahnrand der Staatsstraße dürfen Sträucher gepflanzt werden.

Durch die allgemeinen Festsetzungen wird geregelt, dass das Gebiet dauerhaft ausreichend durchgrünt bleibt und dies mit heimischen, autochthonen Pflanzen geschieht. Zudem wird die Begrünung der Anbauverbotszone festgesetzt, so dass hier keine Behinderungen für den Verkehr auf der Staatsstraße entstehen.

Um die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu sichern, sind Artenlisten für Bäume I. Ordnung, Bäume II. Ordnung und Sträucher ergänzt worden (*Punkt 13.3.4 Gehölzpflanzungen*)

6. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Neuburger Straße“ erfolgt aufgrund der geplanten Ansiedlung von SONAX eine Anpassung der Festsetzungen. Zudem werden diese auf aktuellen Stand gebracht, um die bauliche Entwicklung so gezielter steuern zu können.

7. Umweltbericht

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Marktes Wellheim. Es gibt bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet, in dem die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Bei der Änderung des Bebauungsplans wird die Planung an aktuelle Gegebenheiten angepasst.

Wesentliches Ziel ist es im Süden von Wellheim ein Gewerbegebiet anzusiedeln. In den damaligen Festsetzungen wurden die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl auf sehr geringe Werte festgesetzt, um vor allem der Ortsrandlage durch eine großzügige Begrünung Rechnung zu tragen. Ein Grundstück im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung wurde bereits bebaut.

Das Unternehmen Sonax GmbH (SONAX) plant sich auf der Restfläche anzusiedeln. SONAX, mit seinem Sitz in Neuburg an der Donau, beabsichtigt sich zu erweitern. Als Standort ist das Gewerbegebiet in Wellheim geplant. Der Markt Wellheim unterstützt dieses Vorhaben. Um dem Vorhaben von SONAX nachkommen zu können, wird der geltende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet überarbeitet und angepasst.

7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bodendenkmäler

Es befinden sich zwei Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich das Bodendenkmal mit der Nummer 726402 ‚Siedlung der frühen oder mittleren Bronzezeit‘, im südlichen Bereich ein Teil des Bodendenkmals Nr. 726540 ‚Freilandstation des Mesolithikums‘.

Schutzgebiete

Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Bestand

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes gehen bereits Emissionen vom Planungsgebiet aus. Diese werden aufgrund ihrer Unregelmäßigkeit als nicht wesentlich eingestuft.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Staatsstraße St 2047 wirken auch im Bestand schon Immissionen auf das Gebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbeflächen GE 1 und GE 2

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet treten neue, zusätzliche Emissionen (Lieferverkehr, Gewerbeemissionen) auf. Zum Schutz der angrenzenden Gebiete werden für die Gewerbeflächen Emissionskontingente festgesetzt. Über dem Gebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher Gewerbeflächen ausweist. Durch die Festlegung der Emissionskontingente wird der Eingriff als vertretbar beurteilt.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist ein Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet ist weder diese Vegetation vorhanden, noch finden sich besondere Biotop- oder Habitatstrukturen. Es befinden sich weder Bäume noch Büsche im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von naturnah gestalteten Grünflächen (Grünzäsur, Ortsrandeingrünung) mit heimischen Gehölzen
- Begrünung von mind. 20 % der Baugrundstücke

BayNatSchG:

- Art. 16: Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Grünflächen gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger, zur Verfügung. Die freie Landschaft grenzt unmittelbar an, somit ist der Eingriff vertretbar.

7.3.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Wellheimer Trockental.

Der im Plangebiet vorkommende Bodentyp ist laut Bodeninformationssystem Bayern ein Bodenkomples aus: Pararendzinen, Braunerden und Braunerde-Terrae fuscae aus Kalksteinhangschutt, Terrassensand und –schotter. Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation: Carbonhaltige bis carbonatreiche Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen: mittel
3. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: hoch

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im Pla-

nungsgebiet ist der Boden jedoch nahezu unversiegelt. Lediglich im Bereich der Staatsstraße ist eine Versiegelung vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung versiegelter Flächen
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich
- Schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch gewerbliche Bebauung mit Lagerflächen, Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie durch Gebäude. Davon fallen bis zu 13.089 m² Versiegelung auf den Gewerbegrundstücken an und ca. 448 m² werden zusätzlich für den Bau der Linksabbiegespur bzw. die neue private Zufahrtsstraße benötigt.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung		Fläche (m ²)	Versiege- lungsgrad	neu versiegelte Fläche (m ²)
Gewerbegebiet	GE 1	1.889	0,5	13.089
	GE 2	15.180	0,8	
Verkehrsflächen	öffentlich	1.192	1,0	448
	davon bereits versiegelt	873		
	privat	226		
	davon bereits versiegelt	97		
Grünflächen		11.169	0,0	0,0
Gesamtfläche				13.537

Insgesamt werden somit max. 13.537 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt, da die reduzierten Bodenfunktionen in den Grünflächen im Planungsgebiet, die künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, sowie in der angrenzenden freien Landschaft mit aufgenommen werden können.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zu Grundwasserflurabstand bzw. zur Grundwasserfließrichtung sind nicht bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Versickerung von Oberflächenwasser, soweit möglich

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das anfallende Niederschlagswasser kann aus geologischen Gründen nur teilweise auf den Grundstücken versickert werden. Es wird in einem Regenrückhaltebecken im Nordosten des Planungsgebiets gesammelt, bevor es gedrosselt dem Giessgraben zugeführt wird. Die Versiegelung der Gewerbeflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren, so dass in diesen Bereichen Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück geschaffen werden. Durch die Möglichkeit Wasser für Brauch-

wasserzwecke zu sammeln anstatt dieses direkt abzuleiten, wird das anfallende Niederschlagswasser optimal genutzt. Insgesamt sollen mit der Planung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Es ergeben sich insgesamt keine negativen Konsequenzen für das Schutzgut Wasser.

7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist das Planungsgebiet nahezu unversiegelt und stellt damit ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Für die Frischluftzufuhr für den Markt Wellheim hat das Gebiet eine untergeordnete Rolle, da sich die Neigung vom Ort weg bewegt. Die Luftschadstoffbelastung durch die angrenzenden landwirtschaftliche Bewirtschaftung und übergeordnete Straßen ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung von GRZ und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung von Grünzäsuren und Eingrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Zusätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des Gewerbegebietes erhöhen. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der Eingrünungsmaßnahmen und direkt angrenzender freier Landschaft und Waldgebiete bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen gering.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes ist geprägt durch freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung und angrenzender Waldgebiete. Es wird zerschnitten durch die Staatsstraße St 2047. Das Siedlungsgebiet des Marktes Wellheim spielt für das Planungsgebiet eine eher untergeordnete Rolle. Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage.

Im Nordosten des Planungsgebietes verläuft die St 2047 und daran angrenzend freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung. Im Südwesten grenzen großzügige Waldgebiete an. (siehe Übersichtsluftbild in Abbildung 2)

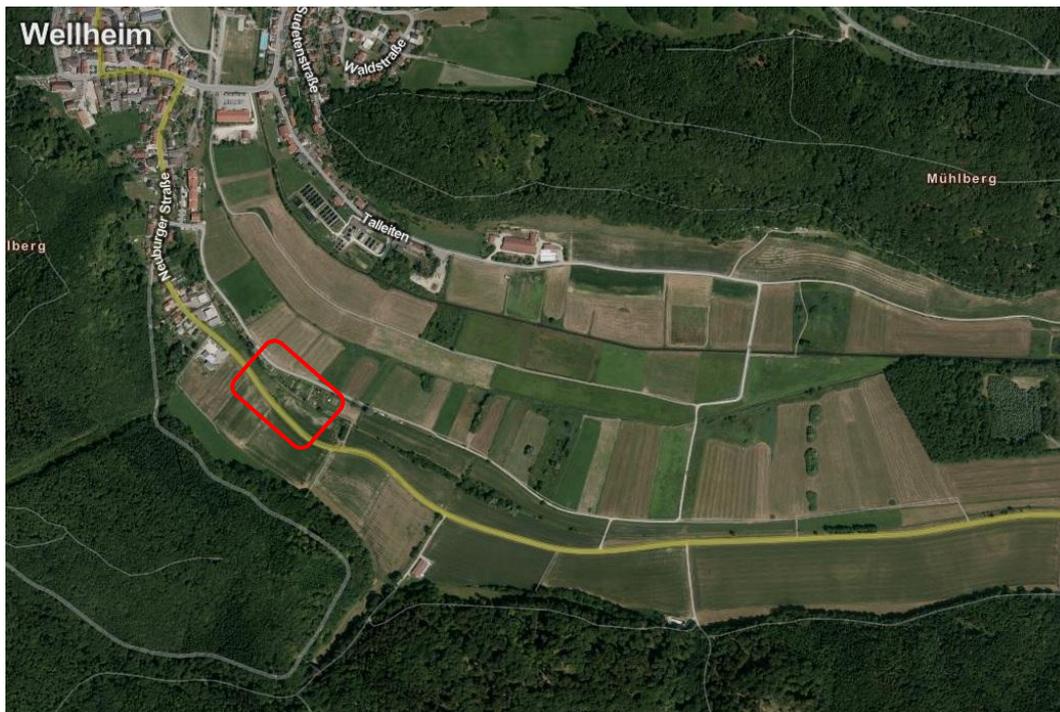


Abbildung 2: Übersichtsluftbild (ohne Maßstab)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnungsfestsetzungen:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe
- Festsetzung der zulässigen Geländemodellierung
- Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Festsetzung von Begrünung des Gewerbegebietes

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen und Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Das vorherrschende Landschaftsbild wird in direktem Umfeld weiter bestehen bleiben und die freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung wird das Gebiet weiterhin dominieren.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich zwei Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Im nördlichen Bereich das Bodendenkmal mit der Nummer 726402 ‚Siedlung der frühen oder mittleren Bronzezeit‘, im südlichen Bereich ein Teil des Bodendenkmals Nr. 726540 ‚Freilandstation des Mesolithikums‘.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das Vorkommen der Bodendenkmäler muss der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet

werden. Dort kann eine denkmalschutzrechtliche Grabungserlaubnis beantragt werden.

7.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch	Festsetzung von Emissionskontingenten	Emissionskontingente dürfen nicht überschritten werden, dadurch werden angrenzende Gebiete geschützt	0
Tiere /Pflanzen	naturnah gestaltete Grünflächen Begrünung von mind. 20% der Baugrundstücke	Quantitative Reduzierung von Lebensräumen, aber Qualitative Aufwertung des Lebensraumangebots	0
Boden	Festsetzung GRZ	grundsätzlich aber: Erhöhung der versiegelten Flächen	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Teilw. Aufrechterhalten der Bodenfunktionen	0
Wasser	Versickerung von Oberflächenwasser	Keine Konsequenzen	0
Luft/Klima	Festsetzung GRZ	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche	-
	Minimierung der Versiegelung		
	Grünzäsuren und Eingrünungen	Gute Durchgrünung und Durchlüftung	+
Land-schafts-/Stadt-bild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Werbeanlagen, Eingrünung und Geländemodellierung	Keine großflächige Auswirkung auf das Landschaftsbild durch direkt angrenzende gleiche Strukturen	0
Kultur-/Sachgüter	Meldepflicht für Bodendenkmäler und das Benötigen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis	Abstimmung des Eingriffs mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde	0

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung

7.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung.

Die Aufheizung des Mikroklimas hat Konsequenzen für den Menschen und die Tiere und Pflanzen.

Das neue, zusätzliche Angebot an Pflanzen und Tieren (durch neue Biotopmöglichkeiten) beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

7.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln.

7.3.11 Ausgleich

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 Bay-NatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Um zu ermitteln ob und für welche Flächen ein Ausgleich notwendig ist, werden die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Flächen in der 1. Änderung des Bebauungsplans gegenge-rechnet. Für den Anteil, der durch die Änderung einen Mehreingriff in Natur und Landschaft dar-stellt, muss dann ein Ausgleich erbracht werden.

Flächenbilanzierung:

	rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung
Gewerbefläche	15.887 m ²	17.069 m ²
Verkehrsfläche (Versiegelung)	2.500 m ²	448 m ²
Gesamt	18.387 m²	17.517 m²

Aus der Flächenbilanzierung ergibt sich, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine zu-sätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Es ist kein Ausgleich notwendig, da die Ein-griffe bereits zulässig waren.

Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich ge-schützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder beson-ders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Popula-tionen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezoge-

ne, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden. Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Ob solche geschützten Arten durch die Planung betroffen oder gefährdet sein könnten und ob eine detailliertere Untersuchung im Gebiet notwendig ist wird durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ermittelt (siehe *Anhang 1*).

7.3.12 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen, des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, angrenzender Planungsgrundlagen gemacht.

7.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Als Überwachungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (4 Jahre nach Baubeginn)
- Überwachung der Grundwasserqualität und des Grundwasserverlaufs (2 Jahre nach Fertigstellung der Baukörper)

7.4.3 Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Neuburger Straße“ wird der geltende Plan überarbeitet, angepasst und auf aktuellen Stand gebracht.

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. Es wird jedoch bisher unversiegelter Boden versiegelt, was einen negativen Einfluss auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Luft und Klima darstellt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen entstehen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen.

Durch die Änderung ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, daher ist kein Ausgleich erforderlich.

Wellheim, den 29.09.2016

.....

R. Husterer
(1. Bürgermeister)

Anhang I:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung:

Zunächst erfolgt eine Gebiets- und lebensraumbezogene Abfrage saP-relevanter Arten, welche potentiell im Gebiet vorkommen könnten. Das Ergebnis der Abfrage wird tabellarisch dargestellt.

Diese Liste wird dann mit den tatsächlichen Lebensraumsansprüchen der Arten und dem Lebensraumangebot des Geltungsbereiches abgeglichen. Die Arten, welche jetzt noch übrig sind werden auf ihre Vorhabensempfindlichkeit geprüft.

Gebiets- und lebensraumbezogene Artenliste (Abfrage nach LfU-Arbeitshilfe):

- Gebiet: TK-Blatt 7132 (Dollnstein)
- Lebensraum: Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Säugetiere:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Grünland	Äcker	mögl. Vorkommen im Planungsgebiet	vom Bauvorhaben betroffen/nicht betroffen
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	G	u	4		Jagdhabitat	nicht betroffen
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	V	V	g	4		Jagdhabitat	nicht betroffen

Vögel:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK					Grünland	Äcker	mögl. Vorkommen im Planungsgebiet	vom Bauvorhaben betroffen/nicht betroffen
				B	R	D	S	W				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	3		u					2	2		nicht betroffen
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			g	g				2	2		nicht betroffen
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	s					1	1	mögl. Bruthabitat	
<i>Anser anser</i>	Graugans			g	g			g	2			nicht betroffen
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		g				g	1	2		nicht betroffen
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	V		u					1	1	Jagdrevier	
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	3		s					1	2		nicht betroffen
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			g	g				1	1	Nahrungshabitat	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	3	V	s					2	1		nicht betroffen
<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher						g	g	1	3		nicht betroffen

<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		u					2		nicht betroffen
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	3		g				2	1		nicht betroffen
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		s				2	2	Nahrungshabitat	
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		g				2	2		nicht betroffen
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			g				2	2		nicht betroffen
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	g				2	2		nicht betroffen
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			g	g		g	2			nicht betroffen
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	V	V	u				2		Jagdrevier	
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V		g				2	2		nicht betroffen
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			g				1	2		nicht betroffen
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	s	u			2			nicht betroffen
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	u				2			nicht betroffen
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	3	2	s				3	2		nicht betroffen
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter			g				2	2		nicht betroffen
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	s			?	2			nicht betroffen
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl		V	g				3			nicht betroffen
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	1	V	s					2		nicht betroffen
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	2		u	g			2	2		nicht betroffen
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze	3		u				1	1	mögl. Bruthabitat	
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	s				2			nicht betroffen
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	g				2	3		nicht betroffen
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	g				2	2		nicht betroffen
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	3	V	g				2			nicht betroffen
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	2	3	s				2			nicht betroffen
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	V	V	g				3			nicht betroffen
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	V	3	g				2	2		nicht betroffen
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			g					2		nicht betroffen
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V		?				3	3		nicht betroffen
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	2		u				1	2	Jagdrevier	

Lurche:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	Grünland	Äcker	mögl. Vorkommen im Planungsgebiet	vom Bauvorhaben betroffen/nicht betroffen
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	2	3	u		1		nicht betroffen

Legende:

1. Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (RLB 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

2. Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeografischen Region (EZK) Deutschlands bzw. Bayerns (Vögel)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig / schlecht
u	ungünstig / unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

3. Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen
D	Durchzügler
S	Sommervorkommen
W	Wintervorkommen

4. Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat