

# Gemeinde Wolfertschwenden Landschaftsplan Flächennutzungsplan Umweltbericht

## Begründung



Auftraggeber:

Gemeinde Wolfertschwenden  
Rathausplatz 1  
87787 Wolfertschwenden

Stand:

**Änderungsentwurf vom 30.07.2020**

 Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

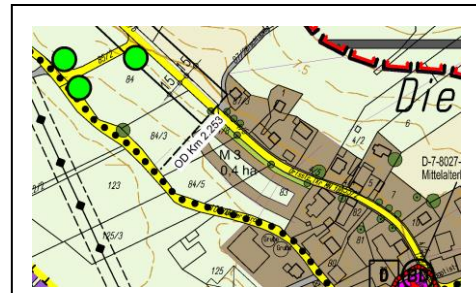
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | Telefon 08341/9667380 | Fax 08341/9667388 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)



### 6.2.8 M 3 – Dietratried

Die Fläche M3 mit rund 0,4 ha bildet städtebaulich den Gegenpart der bereits bestehenden einzeiligen Bebauung am nördlichen Ortseingang und rundet somit den Siedlungskörper ab.

Wegen der Nähe der Autobahn sind gegebenenfalls auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.



### 6.2.9 G 1 – Wolfertschwenden

Die Ausweisung von G1 erfolgt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet an der BAB 7 gegenüberliegend zur Gewerbestraße.

Die Fläche ist eben, und weist keine hochwertigen ökologischen Strukturen auf.

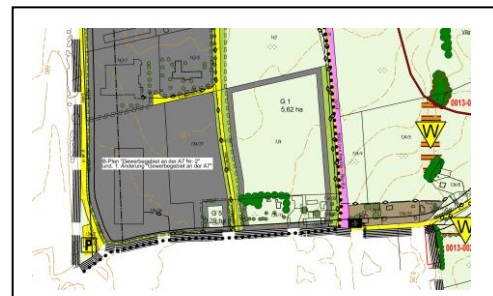
Wegen der Nähe der Autobahn sind gegebenenfalls auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Zudem dürfen keinerlei Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen aus dem Gebiet entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn gefährden könnten.

Der Bestand im Außenbereich, der an die Äußere Bahnhofstraße angrenzt, ist in das geplante Gewerbegebiet aufgenommen.

Die geplanten Bauflächen werden von Fernmeldekabeltrassen der LEW TelNet tangiert, dass die LEW TelNet GmbH auf Bebauungsplanebene frühzeitig zu beteiligen ist.

Des Weiteren befinden sich die Flächen im Einflussbereich der Richtfunktrassen Link 10552551 und 510552076 der Telefonica Germany GmbH & Co OHG, so dass mit einer baulichen Höhenbeschränkung um die 33 m zu rechnen ist. Genaue Aussagen können erst auf Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden. Die Telefonica Germany GmbH & Co OHG ist deshalb ebenfalls frühzeitig im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Auch während des Baus dürfen Kräne nicht in den Schutzbereich ragen, hierzu sind Bauhöhenbeschränkungen auf Bebauungsplanebene festzusetzen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist zu berücksichtigen, dass in Abstimmung mit der Deutschen Bahn der Umfang der benötigten Flächen entlang der Trasse freigehalten werden (mögliche Elektrifizierung).



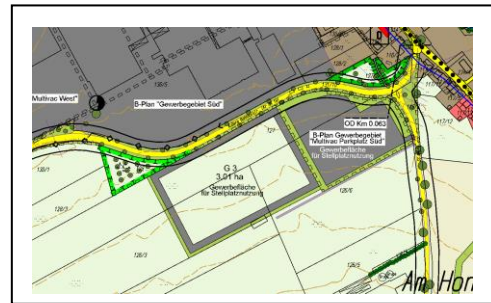
### 6.2.10 G 2 – Wolfertschwenden

Die Fläche ist als Erweiterungsfläche für die Firma Pester vorgesehen.



### 6.2.11 G 3 – Wolfertschwenden

Aufgrund der Umwandlung von Stellplatzflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zu Bauflächen ist es notwendig südlich der Umgehungsstraße zusätzliche Stellplatzflächen vorzusehen.



### 6.2.12 G 4 – Wolfertschwenden

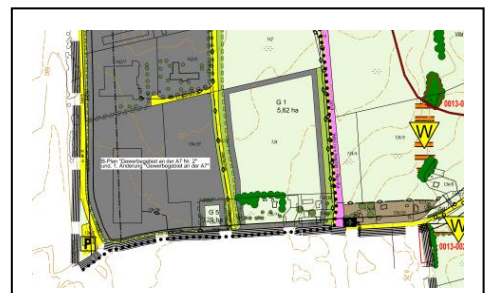
Da in der Zeit von 2010 bis 2018 das Gewerbegebiet an der A7 nahezu aufgefüllt wurde, möchte die Gemeinde den Bereich G4 bis zur Bahn mit einer weiteren Gewerbefläche überplanen. Wegen der Nähe der Autobahn sind gegebenenfalls auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Zudem dürfen keinerlei Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen aus dem Gebiet entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn gefährden könnten.



Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist zu berücksichtigen, dass in Abstimmung mit der Deutschen Bahn der Umfang der benötigten Flächen entlang der Trasse freigehalten werden (mögliche Elektrifizierung).

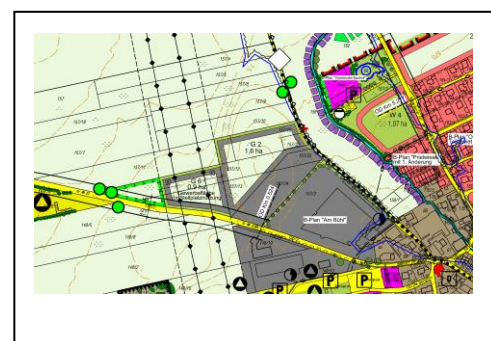
### 6.2.13 G 5 – Wolfertschwenden

Da in der Zeit von 2010 bis 2018 das Gewerbegebiet an der A7 nahezu aufgefüllt wurde, möchte die Gemeinde den Bereich G5 mit einer weiteren Gewerbefläche überplanen. Wegen der Nähe der Autobahn sind gegebenenfalls auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Zudem dürfen keinerlei Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen aus dem Gebiet entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn gefährden könnten.



### 6.2.14 G 6 – Wolfertschwenden

Die Fläche ist als Erweiterungsfläche für die Firma Pester vorgesehen. Insbesondere soll der bestehende Parkplatz in die neue Fläche verschoben werden. Das Vorhaben ist bereits mit Amprion abgestimmt (Leitungsschutzbereich).



## 6.3 Flächenzusammenstellung

### Übersicht über die geplanten Baugebiete

Nr.	Lage / Gewinn-Name	gepl. Nutzung	Größe (ha)
W 1	Dietratried	Wohnbaufläche	0,67
W 2	Niederdorf	Wohnbaufläche	1,67
W 3	Niederdorf	Wohnbaufläche	2,76
W 4	Wolfertschwenden	Wohnbaufläche	1,07
W 5	Wolfertschwenden	Wohnbaufläche	2,33
W 6	Niederdorf	Wohnbaufläche	0,25
<b>Summe Wohnbauflächen</b>			<b>8,75</b>
M 1	Wolfertschwenden	gemischte Baufläche	0,35
M 2	Niederdorf	gemischte Baufläche	0,62
M 3	Dietratried	gemischte Baufläche	0,40
<b>Summe gemischte Bauflächen</b>			<b>1,37</b>
<b>Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen Gesamt</b> ermittelter Flächenbedarf: ca. 10,42 ha			<b>10,12</b>
G 1	Gewerbestraße an der A7	Gewerbliche Baufläche	5,62
G 2	Am Bühl	Gewerbliche Baufläche	1,60
G 3	Multivac Parkplatz Süd	Gewerbliche Baufläche	3,01
G 4	Gewerbestraße an der A7	Gewerbliche Baufläche	1,30
G 5	Gewerbestraße an der A7	Gewerbliche Baufläche	0,29
G 6	Am Bühl, Parkplatz	Gewerbliche Baufläche	0,90
<b>Summe gewerbliche Bauflächen</b>			<b>12,72</b>
SO 1	Photovoltaik	Sonderbaufläche	1,49
SO 2	Kiesveredelnde Industrie	Sonderbaufläche	6,60
<b>Summe Sonderbaufläche</b>			<b>8,09</b>
Gm 1	Schule Erweiterung	Gemeinbedarfsfläche	0,46
<b>Summe Gemeinbedarfsflächen</b>			<b>0,46</b>
<b>Gesamtsumme Bauflächen</b>			<b>31,39</b>

#### 4.3.1.11 Übersicht über die Umwelt-Erheblichkeit der geplanten Vorhaben

Vorhaben	Erheblichkeit für das Schutzgut					
	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter, Mensch	Tiere und Pflanzen	Gesamterheblichkeit
W 1 Dietratried	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering	gering
W 2 Niederdorf	mittel	gering	gering	gering	gering	gering
W 3 Niederdorf	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering - mittel	gering
W 4 Wolfertschwenden	mittel	gering	gering	gering	gering	gering
W 5 Wolfertschwenden	mittel	gering	gering	gering	mittel	gering-mittel
W 6 Niederdorf	mittel	gering	gering	gering	gering	gering
M 1 Wolfertschwenden	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering	gering
M2 Niederdorf	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering	gering
M3 Dietratried	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering	gering
G 1 Gewerbestraße an der A 7	hoch	mittel-hoch	mittel	mittel-hoch	gering	mittel - hoch
G 2 Am Bühl	hoch	mittel-hoch	mittel	mittel - hoch	gering	mittel - hoch
G 3 Multivac Parkplatz Süd	niedrig	niedrig	mittel	mittel-hoch	gering	mittel
G 4 Gewerbestraße an der A 7	hoch	mittel-hoch	mittel	mittel-hoch	gering	mittel - hoch
G 5 Gewerbestraße an der A 7	hoch	mittel-hoch	mittel	gering	gering	mittel
G 6 Am Bühl, Parkplatz	hoch	mittel-hoch	mittel	mittel-hoch	gering	mittel-hoch
SO 1 Photovoltaik	gering	gering	gering	gering	saP erforderlich	gering
SO 2 kiesveredelnde Industrie	gering	gering	gering	gering	saP erforderlich	gering
Gm 1 Schule Erweiterung	mittel - hoch	gering	gering	gering	gering	gering

Tabelle: Bewertung der Erheblichkeit der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter



### 5.1.2 Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem jeweils aufzustellenden Bebauungsplan sollen folgende Minimierungsmaßnahmen weiter konkretisiert werden:

- Festsetzung zu pflanzender Bäume und Sträucher im Baugebiet und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft und in die bestehenden Ortsteile.
- Begrenzung der Gebäudehöhen sowie Festsetzung der Hauptfirstrichtung. Maßstab ist hier die ähnlich dimensionierte vorhandene Bebauung in den angrenzenden Baugebieten.
- Vermeidung von Schnitthecken am Ortsrand

Dem Schutz der Landschaft dient jedoch in erster Linie eine geordnete städtebauliche Entwicklung. In diesem Sinne wurden keine baulichen Entwicklungsflächen ohne Anschluss an die bestehende Ortschaft geplant.

### 5.1.3 Schutzgut Boden, Wasser, Klima

Wichtigste Vermeidungsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ist die Berücksichtigung innerörtlicher Entwicklungspotenziale. Hier hat die Gemeinde einen Rahmenplan für die Ortsteile Niederdorf und Wolfertschwenden erstellen lassen, in dem die Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Brachflächen, Leerstände) vertieft baulich erfasst und geprüft werden. Des Weiteren beinhaltet der Rahmenplan konkrete Vorschläge zur Nachnutzung von Leerständen sowie zur Nachverdichtung von Brachflächen. Bereits umgesetzt wurde beispielsweise die Umnutzung des Gasthauses Hirsch für Wohnzwecke in Niederdorf sowie Um- und Ausbau eines weiteren Anwesens. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sollen durch Festsetzungen zur Versickerung, zum Rückhalt und/oder zur oberflächlichen Ableitung der Niederschläge geringgehalten werden.

Dies, in Kombination mit grünordnerischen Maßnahmen, ist auch ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf das lokale Geländeklima.

## 5.2 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs - Ausgleichsflächen

Eine exakte Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfes ist erst auf Ebene der Bebauungsplanung möglich. Grob abgeschätzt ist insgesamt mit einem Ausgleichsbedarf von 10,09 – 21,38 ha zu rechnen, wovon zwischen 6,36 – 10,18 ha für die geplanten Gewerbeflächen notwendig werden.

geplante Baufläche	Fläche in ha	Gebiets- kategorie	minimaler Faktor	maximaler Faktor	minimaler Ausgleichs- bedarf in ha	maximaler Ausgleichs- bedarf in ha
Wohngebiete	8,75	gering	0,20	0,60	1,75	5,25
Mischgebiete	1,37	gering	0,20	0,60	0,27	0,82
Gemeinbedarfs- gebiete	0,46	gering	0,20	0,60	0,09	0,28
Sondergebiete	8,09	gering	0,20	0,60	1,62	4,85
Gewerbegebiete	12,72	mittel	0,50	0,80	6,36	10,18
	31,39				10,09	21,38

*Tabelle: grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfes für die geplanten Bauflächen*



Die Gemeinde hat jüngst eine Fläche im Oberlauf des Krebsbaches mit Vorkommen des bayerischen Löffelkrauts erworben. Die Fläche umfasst an die 3,8 ha. Im Rahmen des Artenhilfsprojektes „Löffelkraut & CO“ werden hier aktuell Maßnahmen zur Optimierung des Lebensraumes des Löffelkrautes geplant. Diese Fläche kann zukünftigen Bebauungsplänen angerechnet werden.

Bei weiterem Bedarf an Ausgleichsflächen eignen sich Flächen im Bereich des „Suchraumes für Ausgleichsmaßnahmen“ (Gelbe T-Linie).

### 5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Auswirkungen einer Planung verpflichtet.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug von Baumaßnahmen ausgerichtet ist, ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht relevant.

Auf Ebene der Bebauungsplanung ist im Umweltbericht jeweils zu analysieren, ob mit dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen verbunden sind um ggfls. Maßnahmen zur Überwachung zu konkretisieren.