

# **Eingriffsregelung Baugebiet** **„Haushausen – Gewerbegebiet an der PAF 11“** **des Marktes Wolnzach**

## **Gewerbegebiet**

### 0. Planungsvorraussetzungen

Für das Gewerbegebiet „Haushausen – Gewerbegebiet an der PAF 11“  
des Marktes Wolnzach wird  
ein Bebauungsplan mit integrierter Grünflächengestaltung aufgestellt.

### 1. Vorhabenstyp

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO)

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,3 < **0,35**

### **Versiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes:**

Verkehrsfläche für innere Erschließung				0,063 ha
Befestigte Hoffläche				0,090 ha
Maximal zu bebauende Fläche:	1,15 ha	x	0,3	<u>0,345 ha</u>
			<b>max. versiegelte Fläche:</b>	<b>0,498 ha</b>

### **Versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes:**

$$= \frac{\text{Versiegelte Fläche}}{\text{Größe des Plangebietes}} = \frac{0,498 \times 100}{1,15} = 43,30 \%$$

## 2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Gewerbegebiet liegen Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (Ackerland), sowie bereits befestigte und bebaute Flächen.

Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, sowie gesetzlich geschützter Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

## 3. Schutzgebiet Boden

Der Versiegelungsgrad wird auf geeignete Maßnahmen begrenzt.  
Es wird nur die Fahrbahn der Verkehrsflächen versiegelt,  
wenig genutzte Parkplätze und Stellplätze werden wasserdurchlässig gestaltet.

Versiegelung beträgt ca. 43,3 %.

## 4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Das Grundwasser steht ca. 4,0 – 8,0 m unter Gelände an.

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Die Hausentwässerung erfolgt im Trennsystem.

## 5. Schutzgut Luft/ Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Gewerbegebiet ist bereits teilweise bebaut.

6.2 Das Gewerbegebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Durch die Ausbildung eines grünen Ortsrandes ist eine sehr gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

7. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die bereits bebaute und befestigte Fläche, als Fläche ohne Eingriff mit 2500 qm berücksichtigt.

Gesamter Kompensationsbedarf 2700 qm

Anrechenbarer Ausgleich im Gebiet 950 qm

Externer Ausgleich 1750 qm



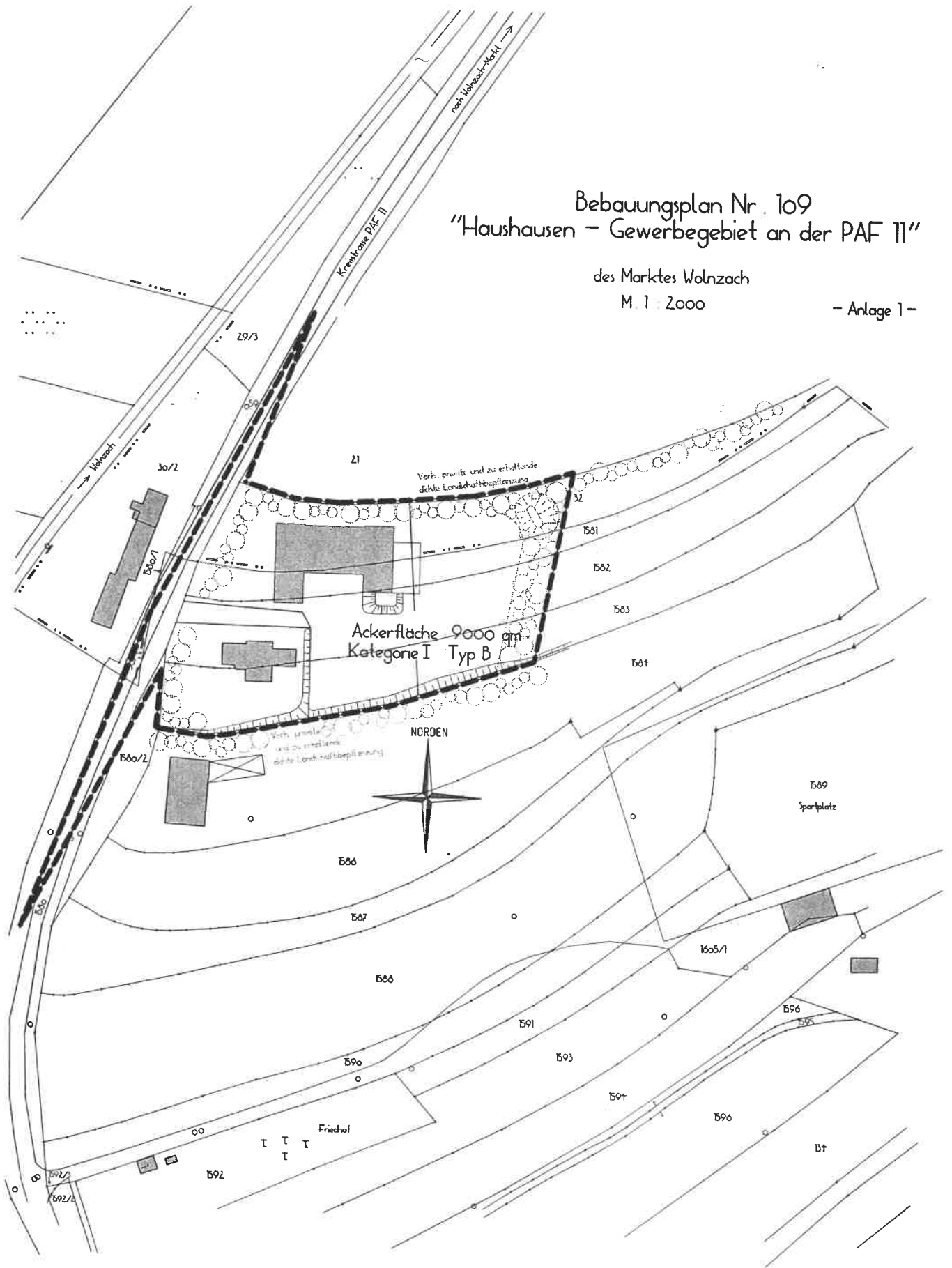
Die Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken Fl. Nr. 32 der Gemarkung Haushausen und den Grundstücken Fl. Nr. 1581, 1582 und 1583 der Gemarkung Geroldshausen, als Streuobstwiese angelegt.

Ermittlung siehe Anlagen 1,2,3,4

# Bebauungsplan Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF II"

des Marktes Walnzach  
M. 1 - 2000

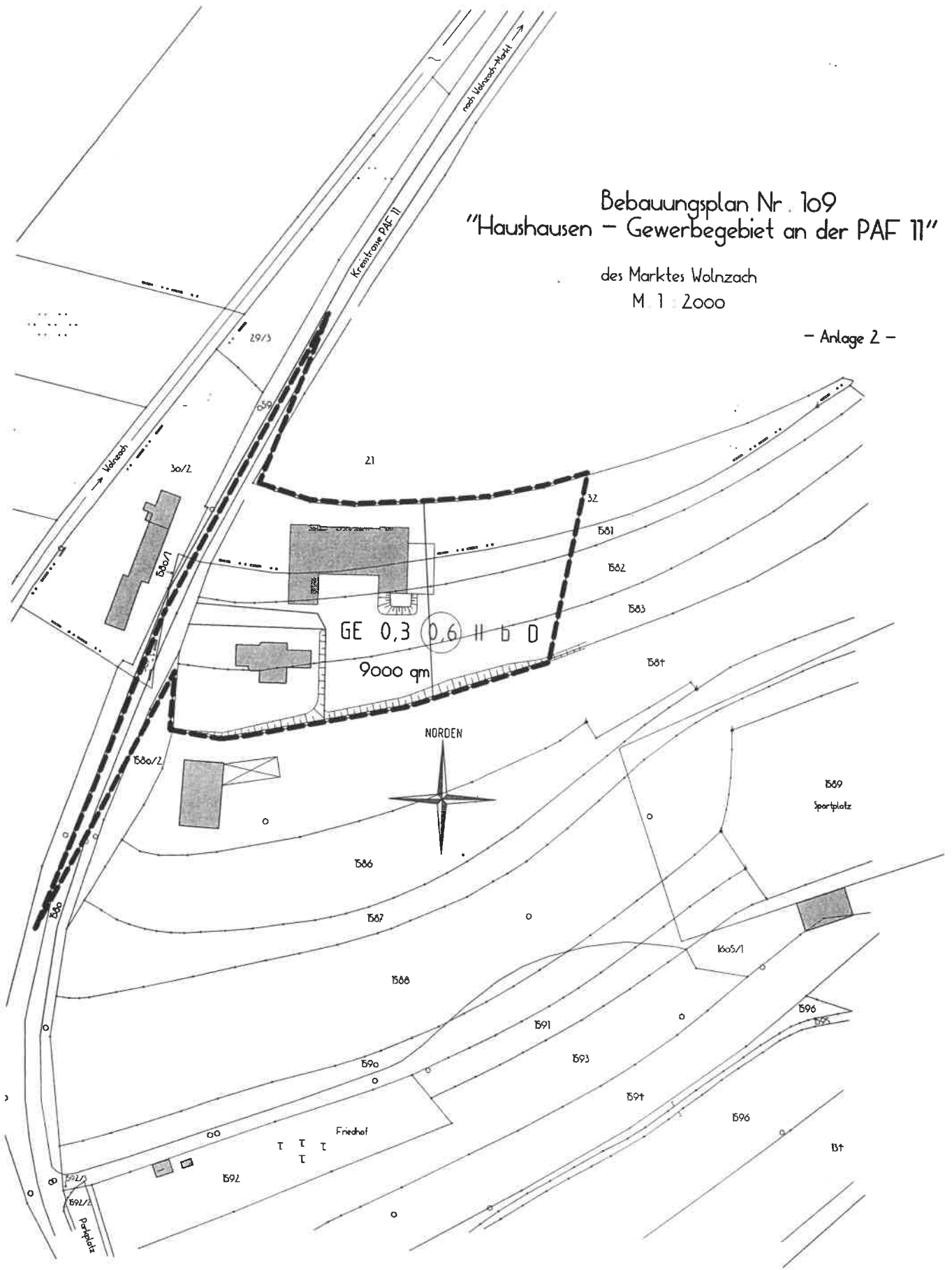
- Anlage 1 -



# Bebauungsplan Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11"

des Marktes Wolnzach  
M 1 : 2000

- Anlage 2 -



Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	<b>Typ A</b> hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
<b>Kategorie I</b> Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul>	<b>Feld A I</b>  <b>0,3 – 0,6</b>	<b>Feld B I</b>  <b>0,2 – 0,5</b>  (in den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<b>Kategorie II</b> Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>	<b>Feld A II</b>  <b>0,8 – 1,0</b>	<b>Feld B II</b>  <b>0,5 – 0,8</b>  (in besonderen Fällen 0,2)*
<b>Kategorie III</b> Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul>	<b>Feld A III</b>  <b>(1,0) – 3,0</b>  (in Ausnahmefällen darüber)	<b>Feld B III</b>  <b>1,0 – (3,0)</b>  (in Ausnahmefällen darüber)

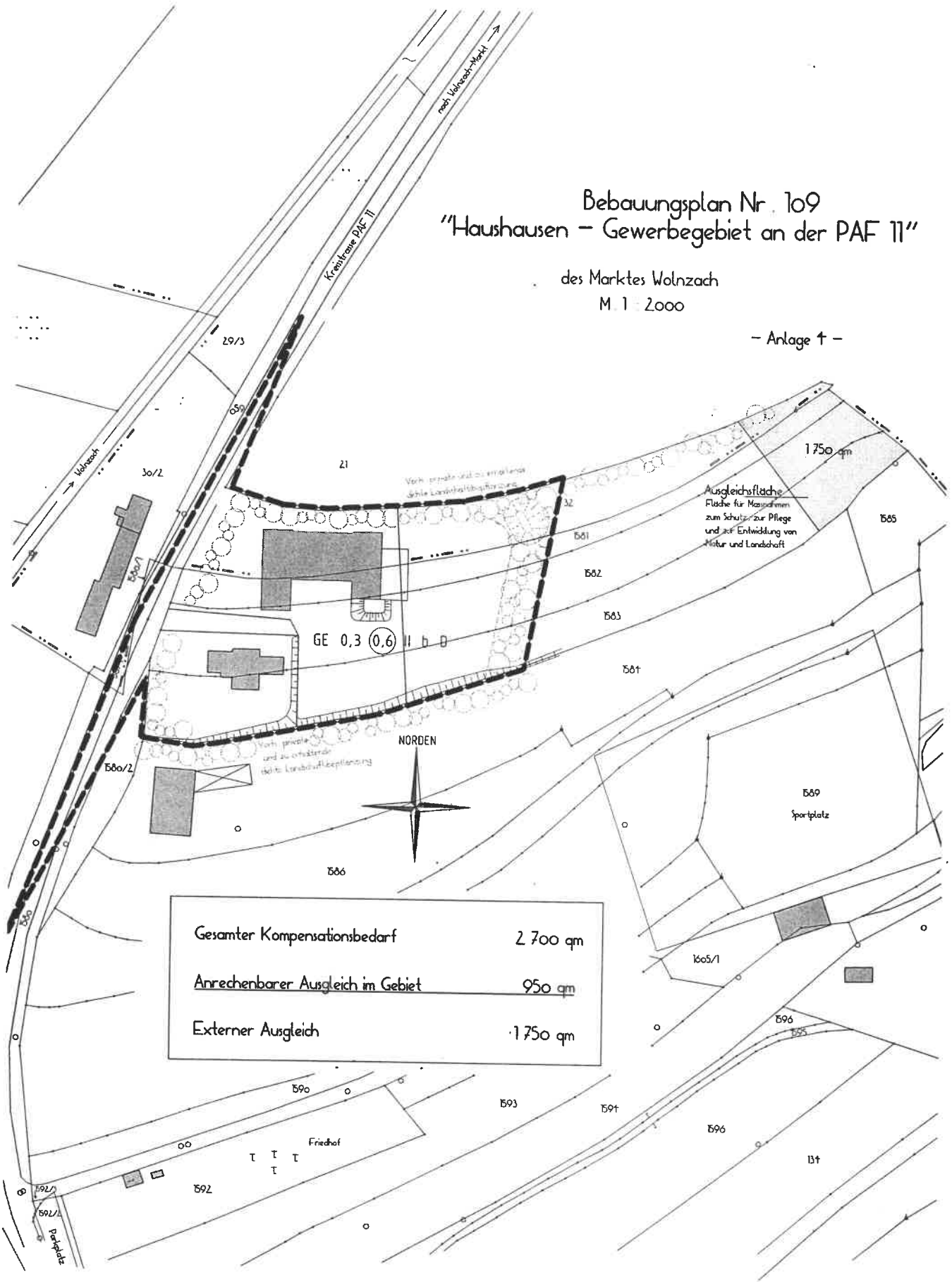
\* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Nutzung	Wertkategorie	Fläche	Typ der Eingriffsschwere	Kompensationsbedarf
GE GRZ 0,3	I	9000 qm	0,30	2700 qm
<b>Gesamter Kompensationsbedarf :</b>				<b>2700 qm</b>

# Bebauungsplan Nr. 109 "Haushausen - Gewerbegebiet an der PAF 11"

des Marktes Wolzschach  
M. 1 : 2000

- Anlage 4 -



Gesamter Kompensationsbedarf	2 700 qm
Anrechenbarer Ausgleich im Gebiet	950 qm
Externer Ausgleich	1 750 qm

Ausgleichsfläche  
Fläche für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft

NORDEN

GE 0,3 (0,6)

1 750 qm

Sportplatz

Friedhof