

Bebauungsplan Nr. 11 Sondergebiet „Klosterberg“ 2. Änderung/Erweiterung

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB



MARKT HOHENWART

- FASSUNG VOM 09. FEBRUAR 2026

G. Begründung

Entwurfsverfasser:

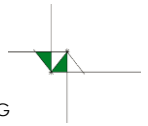
BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE

GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT / STADTPLANER
STADT-LAND-FRITZ
BAUERNBRÄUSTRASSE 36
86316 FRIEDBERG
TEL. 0821/599 60 68, FAX. 0821/599 60 71
E-MAIL: office@stadt-land-fritz.de

MARKT HOHENWART

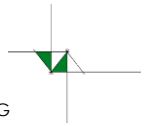
MARKTPLATZ 1
86558 HOHENWART
TEL. 08443/69-0
FAX: 08443/69-69



Inhaltsverzeichnis:

Begründung:

1. Planrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
1.1 Aufstellungsbeschluss	Seite 3
1.2 Lage des Plangebietes	Seite 3
1.3 Planungsrechtliche Situation	Seite 3-6
1.4 Verkehr	Seite 6
1.5 Wasserhaushalt	Seite 6-7
1.6 Altlasten	Seite 7
1.7 Abfallbeseitigung	Seite 7
1.8 Immissionsschutz und Geruchsemissionen	Seite 7
1.9 Stromversorgung	Seite 7
2. Ziel und Zweck der Planung	Seite 8
2.1 Städtebauliches Konzept	Seite 8
2.2 Art der Nutzung	Seite 9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	Seite 9
2.4 Bauweise, Grundstücksfläche	Seite 9-10
2.5 Gestaltung der Gebäude	Seite 10
2.6 Verkehrsfläche	Seite 10
3. Orts- und Landschaftsbild	Seite 10
4. Flächenbilanz	Seite 11
5. Ausgleichsfläche	Seite 11
6. Grünordnerische Festsetzung	Seite 11-12
6.1 Nördliche Grünfläche	Seite 12
6.2 Südliche Grünfläche	Seite 13
6.3 Ausgleichsfläche	Seite 13-14
6.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	Seite 15
7. Umsetzung und Auswirkung der Planung	Seite 15



G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Sondergebiet „Klosterberg-2. Änderung/Erweiterung im Regelverfahren beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung/Erweiterung wird umgrenzt:

im Norden:	von einer in Aufstellung befindlichen Fläche eines Bauleitplanverfahrens (‘ESB-Wasserstoffproduktion’)
im Westen:	von einem angrenzenden Flurweg und dahinter einer Waldfläche
im Süden: und Osten	vom Geltungsbereich des bisherigen Sondergebietes „Klosterberg“, das unmittelbar angrenzt und dessen Erweiterung der gegenständliche Bebauungsplan darstellt

Das gesamte Areal des Sondergebietes liegt am nördlichen Ortsrand von Hohenwart im Ortsteil Klosterberg westlich der angrenzenden Staatsstraße 2043 (Richtung Neuburg/Donau). Das Gelände im Geltungsbereich ist bis auf den südlichen Randstreifen weitgehend eben.

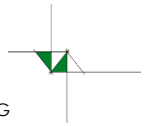
Im südlichen Randstreifen im Grenzbereich zum bestehenden Sondergebiet zeigt sich ein Böschungstreifen mit einem Höhenunterschied von bis zu ca. 1,20 m.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Hohenwart stellt den Geltungsbereich, wie auch das bereits bestehende Sondergebiet als „Sondergebiet für soziale Zwecke“ (‘SO Sozial’) dar.

Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben und die Forderung nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Im Geltungsbereich werden u. a. notwendige Erweiterungen der Lagerkapazitäten der bestehenden Werk- und Förderstätten des angrenzenden vorhandenen Sondergebietes umgesetzt und damit dem bereits praktizierten Ausweichen auf entfernte Lagerhallen entgegengewirkt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

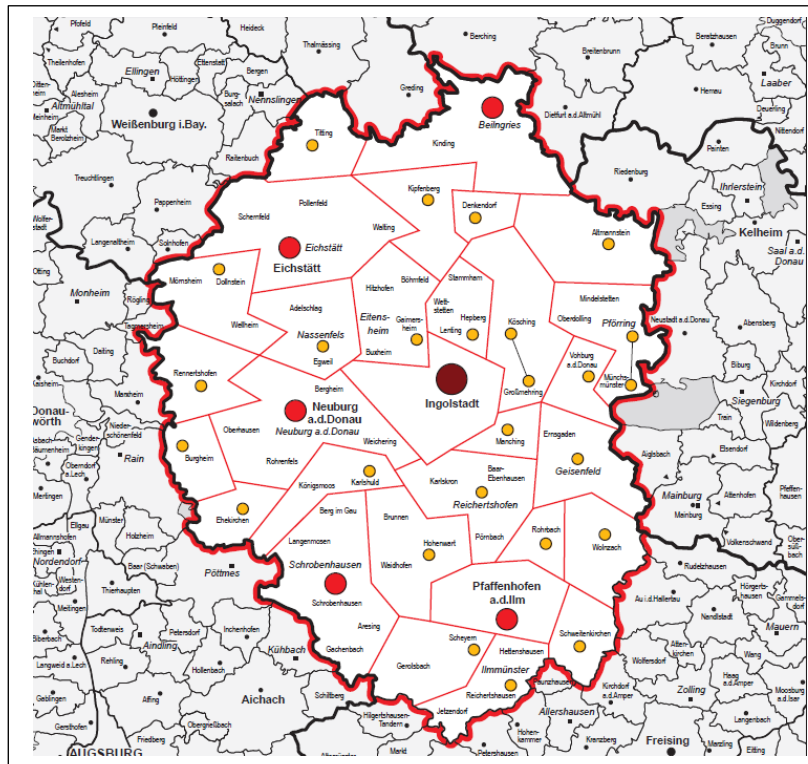
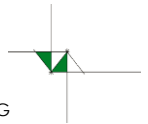
Im unmittelbaren Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt im Süden und Osten der „Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 `Sondergebiet Klosterberg` 1. Änderung mit Erweiterung“.

Im Norden ist eine sog. Entwicklungsfläche zur Energieversorgung (Wasserstoff) geplant.

1.3.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

• Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 ist der Markt Hohenwart als Grundzentrum dargestellt und liegt zwischen den Mittelzentren Schrobenhausen und Pfaffenhofen an der Ilm.



[Regionalplan Ingolstadt]

Der nächstgelegene Verdichtungsraum ist nördlich das etwa 20 km entfernte Regionalzentrum Ingolstadt.

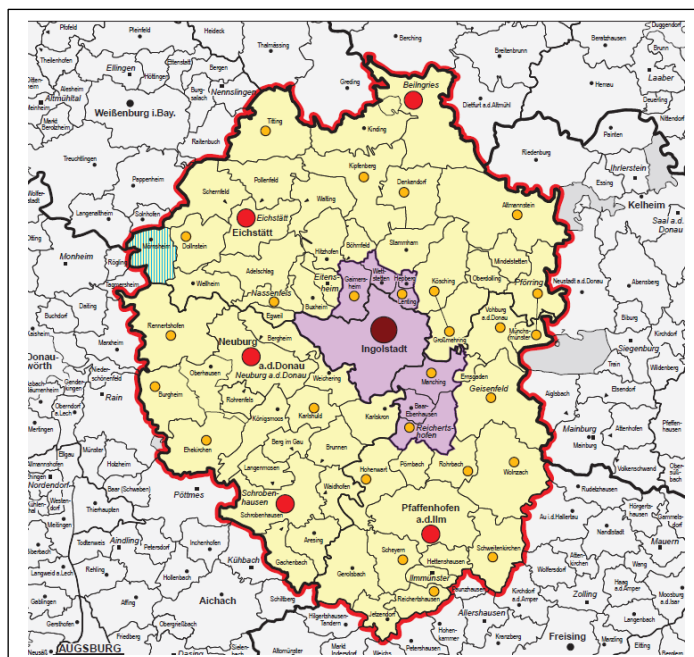
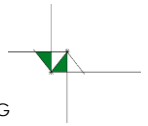


Abb. Ausschnitt aus Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans



Das Plangebiet steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.
Für das Gebiet der Marktgemeinde Hohenwart wird im Regionalplan die Einstufung als 'allgemeiner ländlicher Raum' getroffen.

Im überfachlichen Teil sagt die jüngste Fortschreibung des Regionalplanes Ingolstadt u. a. aus:

Teil 2 Raumstruktur – 2.1.4 Ausbau der Grundzentren

– 2.1.4.1 G In den Grundzentren ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und den Erhalt sozialer Einrichtungen hinzuwirken.

Teil 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

- 8.1 Soziales

8.1.1 G Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe ist – so weit möglich – zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. Die stationären Einrichtungen sind möglichst in zentralen Orten vorzusehen, um eine gute Erreichbarkeit zu erreichen....

1.4 Verkehr

Die verkehrsrechtliche Anbindung des Planungsgebiets erfolgt zunächst ausschließlich über die Erschließungsstraße des östlich und südlich angrenzenden bestehenden Sondergebietes 'Klosterberg'.

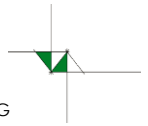
Mit der Umsetzung der unmittelbar nördlich vorgesehenen Betriebsfläche zur Wasserstoffherzeugung kann eine zweite verkehrliche Erschließung von Norden, wie im Bebauungsplan vorsorglich vorgesehen, realisiert werden.

Die erwartete Verkehrsbelastung ergibt sich ausschließlich aus dem Anliegerverkehr, wird als gering eingestuft und kann sicher im Sondergebiet bzw. durch die östliche Staatsstraße ST 2043 aufgenommen werden.

1.5 Wasserhaushalt

1.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung, sofern erforderlich, erfolgt wie im anliegenden Sondergebiet durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe, Hohenwart.



1.5.2 Die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird, sofern benötigt, über den Anschluss an die bestehenden Abwasserkanäle in das örtliche Kanalnetz der Marktes Hohenwart bewerkstelligt.

1.5.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist grundsätzlich örtlich und breitflächig zu versickern. Bei der Planung und Dimensionierung der Sickeranlagen wird auf die einschlägigen Regelwerke, insbesondere die DWA-Regelwerke A-138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' sowie die TRENGW - 'Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser', hingewiesen.
(siehe Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV))

1.6 Altlasten

Die Flächen des Planungsgebietes sind nicht im Altlastenkataster enthalten. Der Marktgemeinde sind keine Altlastenverdachtsmomente bekannt.

1.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle, sofern erforderlich, wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm sichergestellt.

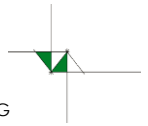
1.8 Immissionsschutz und Geruchsemissionen

Durch die Lage des Geltungsbereichs unmittelbar nord- und westlich des bereits bestehenden Sondergebietes erscheinen Belange des Immissionsschutzes bereits durch die Bestandsbebauung und Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen der Flächen nördlich, weniger der westlichen Waldflächen, können zu geringfügigen Geruchsemissionen führen, die insgesamt zumutbar und zu dulden sind.

1.9 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.



2. Ziel und Zweck der Planung

Das Sondergebiet Klosterberg an der `Neuburger Straße` wurde in den 1990er Jahren zur Aussiedlung von Werk- und Förderstätten sowie Wohnheimen für Menschen mit Einschränkungen umgesetzt.

Die Aussiedlung wurde aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Klosterberg notwendig. Mittlerweile musste der Werkstatteleiter aufgrund der knappen Lagerkapazitäten Gruppen auslagern und außerhalb, z. B. im Industriegebiet `Ziegelstadeläcker` Hallen anmieten.

Nördlich bzw. westlich des best. Sondergebietes grenzt das Grundstück Flur-Nr. 112 TF, Gemarkung Klosterberg, an, dass im gegenständlichen Verfahren den Geltungsbereich darstellt.

Der Grundstückseigentümer und der Betreiber der Förder-/Werkstätten mit Wohnheimen, - das Regens Wagner-Werk, kooperieren seit längerer Zeit auf verschiedenen Bereichen und Ebenen.

Daher ist vorgesehen mit der 2. Erweiterung des Sondergebietes Klosterberg die Möglichkeit zu einer gemeinsamen Mehrzweckhalle (Regens Wagner-Werk) und einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Geräte zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan sieht bereits eine Erweiterung des bestehenden Sondergebiets in nördlicher und westlicher Richtung vor.

2.1 Städtebauliches Konzept

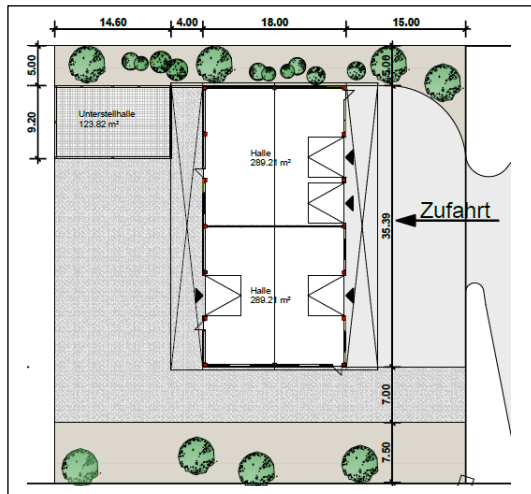
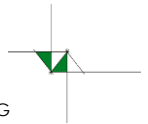
Die Erweiterung des bestehenden Baugebietes soll die Nutzung als Lager- und Unterstellflächen einerseits für das Regens Wagner-Werk und andererseits auch das Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten ermöglichen.

Die Schaffung von weiteren Lager- und Ausweichflächen in unmittelbarer Nähe zum Standort der Förderstätten bietet sich an, da bereits durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan die Grundlage für die vorgesehene Nutzung gegeben ist und gleichzeitig Maßnahmen der Infrastruktur der verkehrlichen und wirtschaftlichen Anbindung bereits getroffen oder synergetisch verbessert werden können.

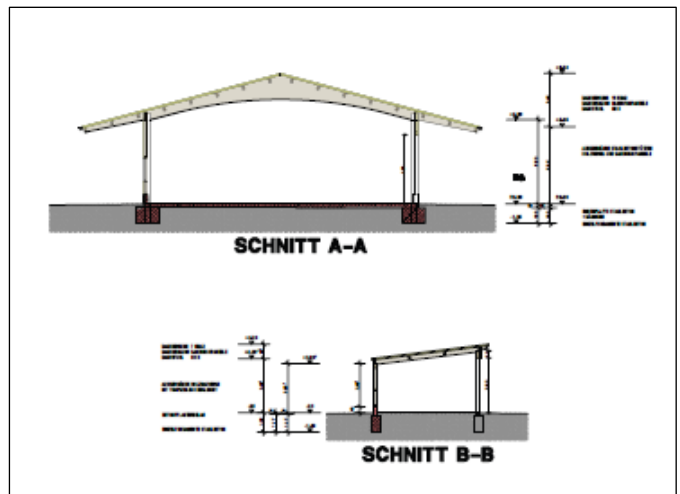
Die bereits geplante Mehrzweck- und Unterstellhalle soll ebenerdig ohne Unterkellerung ausgeführt werden. Die Festsetzungen des baulich nutzbaren Rahmens orientieren sich vor allem an den Festsetzungen des bestehenden Sondergebietes.



Geplante Mehrzweckhalle-Ansichten



Geplante Mehrzweck- und Unterstellhalle (Grundriss)



geplante Mehrzweck- und Unterstellhalle (Schnitt)

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „sonstiges Sondergebiet Schule, Kindertagesstätte, gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, mit Zweckbestimmung: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Anlagen zur Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung, wie Lager- und Unterstellräume“ festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch maximal zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, einer maximal bebaubaren Grundfläche von gesamt 2.500 m², dem Baufenster sowie den zulässigen Wandhöhen ($WH \leq 6,5$ m und firstseitig $WH \leq 8,5$ m bei Pultdächern).

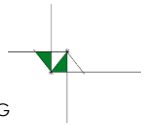
Als Dachformen sind schräge Dächer als Pult- oder Satteldach zugelassen, wie sie die Dachlandschaft im bestehenden Teil des Sondergebietes prägen.

Insgesamt wurde darauf abgestellt, dass die möglichen Bauformen und -arten den vorhandenen und prägenden Gebäuden des bereits bebauten Sondergebietes entsprechen.

2.4 Bauweise, Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch dargestellte Baugrenze festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt 2.500 m².

Die Festsetzung als absolute Größe wurde analog den bisherigen Festsetzungen als absolute Zahl fortgesetzt.



Für die Abstandflächen werden, wie im sonstigen Sondergebiet, keine besonderen Regelungen getroffen; es gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

2.5 Gestaltung der Gebäude

Die vorliegende Hochbauplanung einer Lager- und Mehrzweckhalle sieht eine eingeschossige Bebauung als `Mehrzweckhalle` und den westlichen Anbau einer offenen `Unterstellhalle` vor. Die Größe und Gliederung passt sich der bestehenden Bebauung an und stellt somit die bauliche Erweiterung des bestehenden Bereiches des Sondergebietes dar.

2.6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Verkehrswege festgesetzt. Notwendige Wege sind den betrieblichen Erfordernissen der Nutzung anzupassen. Lediglich der mögliche Anschluss zur Grundstückerschließung im Norden ist als `Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung` (hier als „Zubringerweg zum Geltungsbereich“) festgesetzt. Hierbei ist der nördliche Anschluss als mögliche zweite Zufahrt über die (in Aufstellung befindliche) benachbarte Fläche zur Energieversorgung vorgesehen.

3. Orts- und Landschaftsbild

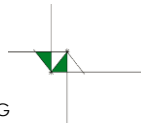
Das Plangebiet stellt eine natürliche Ergänzung der bestehenden Baulichkeiten des Regens Wagner-Werks mit seinen Schulen, Wohnheimen und Förder- / Werkstätten dar.

Die Lage am Nordwestrand des Sondergebietes bedingen eine eher untergeordnete Bedeutung für die Ortsrandsituation.

Gleichwohl werden durch umfangreiche Pflanzungen und Randbegrünungen (`G1` und `G2`) harmonische Übergänge zur freien Flur und dem westlichen Wald geschaffen.

Zusätzlich wird durch Bepflanzungen der Böschung entlang des Südrandes des Geltungsbereichs (`G2`) eine Form der inneren Durchgrünung geschaffen, die das Ortsbild- und Landschaftsbild deutlich aufwertet.

Der Eingriff durch das Baugebiet in Natur und Landschaft wird durch die Lage und die getroffenen Maßnahmen minimiert und auf ein gut vertretbares notwendiges Maß beschränkt.



4. Flächenbilanz

• Gesamtfläche des Geltungsbereiches = **7.472 m²** (100 %)
 (einschl. Grün-/Ausgleichs- und Verkehrsfläche)

davon:

- Ausgleichsfläche = 1.112 m² (~14,9%)

- nördliches Randgrün `G1`
 131 m² + 298 m² = 429 m²

- südliches Randgrün `G2` = 955 m²

Gesamte Randgrünfläche `G1` + `G2` = 1.384 m² (~18,5%)

- Verkehrsflächen (als Zubringerweg zum Grundstücksanschluss)

= 49 m²

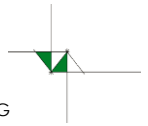
5. Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich des durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von 1.112 m² innerhalb des Geltungsbereichs in Summe von 7.784 Wertpunkten (WP) herzustellen. Für weitere Angaben und Berechnungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Grünordnerische Festsetzung

Zur Grünordnung werden verschiedene generelle Vorgaben festgesetzt, welche eine möglichst nachhaltige Gestaltung der Anlagen sichern und im kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung finden:

- Um unnötige Versiegelungen und Bodenbeeinträchtigungen zu vermeiden, sind alle Flächen, die nicht für Gebäude und Anlagen oder für Belagsflächen (Erschließungswege, Rangierbereiche, Stellplätze etc.) beansprucht werden, wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen, d.h. als bewachsene Bodenflächen anzulegen bzw. zu erhalten.
- Aufschüttungen mit Kies oder Schotter sowie Abdeckungen mit Folien, Vlies, Textilgeweben und Ähnlichem erfüllen hingegen nicht die ökologischen Funktionen einer Vegetationsfläche und sind daher nicht zulässig. Dies dient einem verzögerten Oberflächenwasserabfluss und damit dem Erosions- und Hochwasserschutz.
- Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind in der freien Natur ausschließlich gebietseigene Pflanzen zu verwenden (ausgenommen ist der Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft). Da es sich bei den überplanten Flächen bisher um einen Teil der freien Natur handelt und die Flächen am Rande der bebauten Siedlungsbereiche sowie im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegen, wird für Ansaaten und Anpflanzungen ausschließlich autochthones / gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzgut zugelassen.



- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Mulchen sowie das Lagern von Material in Vegetationsflächen sind nicht zulässig.
- Es sind abwechselnd Teilbereiche als Brache zu belassen. Außerdem sind kleine jährlich wechselnde Brache-Inseln bis zu 15% der Fläche über den Winter zu belassen. Dadurch werden Bereiche belassen, die zahlreichen Insekten, Vögeln und weiteren Wildtieren einen wertvollen Rückzugsort bieten. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren oder alternativ eine extensive Beweidung durchzuführen, um die Entwicklung und den Erhalt der Artenvielfalt der Fläche sicherzustellen.
- Nicht zulässig:
 - Bauliche Anlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig, da es sich zum einen um Ausgleichsflächen handelt. Zum anderen grenzen südlich Erholungsflächen der Einrichtung für Menschen mit Einschränkungen an, sodass hier im Übergangsbereich die Eingrünung sichergestellt werden soll.
 - Geschnittene Hecken und Nadelgehölze beeinträchtigen in Ortsrandlage das Landschaftsbild, da sie technisch und geschlossen wirken.
 - Mauern, Einfriedungen und Zäune sind aufgrund des Landschaftsbildes und der Durchlässigkeit für Wildtiere nicht notwendige Abgrenzungen, die zu vermeiden sind.

Für die einzelnen Flächen gelten zusätzlich folgende Maßgaben:

6.1 Nördliche Grünfläche (G1)

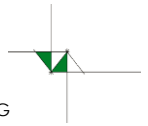
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche G1 ist als extensiv genutzte Wiesenfläche mit Baumpflanzungen herzustellen und zu pflegen, damit die Ortsrandeingrünung nach Norden sichergestellt ist. Es soll eine extensiv genutzte Wiesenfläche trockener und sandiger Standorte hergestellt werden, da die Bodenverhältnisse diese Art von Vegetationsfläche begünstigen.

Diese, sowie die weiter unten folgenden Artenlisten enthalten eine landschafts- und standortgerechte Baum- bzw. Strauchauswahl.

Baumpflanzungen Vorschlagsliste:

Bäume 2. Ordnung: Mindestqualität: STU 16-18 cm, 3 x verpfl., Pflanzabstand 8 m

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Hochstamm-Birne
Obstgehölze	Hochstamm



6.2 Südliche Grünfläche (G2)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche G2 ist als extensive Wiesenfläche trockener Standorte mit Baumpflanzungen herzustellen und zu pflegen, damit die Eingrünung der neuen Bebauung zu den Naherholungsflächen der südlichen Einrichtungen sichergestellt ist. Außerdem befindet sich die G2 im Übergangsbereich zu einer ca. 1 m abfallenden Böschung. Durch die Entwicklung einer Grünfläche entsteht ein Pufferstreifen für Oberflächenwasser. Es soll eine extensive Wiesenfläche trockener sandiger Standorte entwickelt werden, da in dem Bereich aktuell bereits trockener sandiger Boden mit entsprechender magerer, kräuterreicher Saumgesellschaften vorhanden ist.

Durch die Baumpflanzungen wird die Eingrünung unterstützt. Dabei sind mindestens 50 % der Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen, um die Eingrünung des Gebäudes in ganzer Höhe zu ermöglichen.

Baumpflanzungen Vorschlagsliste:

Bäume 1. Ordnung: Mindestqualität: STU 18-20 cm, 3 x verpfl., Pflanzabstand 8 – 10 m

<i>Tilia ssp.</i>	Linde
<i>Fagus ssp.</i>	Buche

Bäume 2. Ordnung: Mindestqualität: STU 16-18 cm, 3 x verpfl., Pflanzabstand 8 m

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Hochstamm-Birne
<i>Obstbäume</i>	Hochstamm
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

6.3 Ausgleichsfläche

Begründung zur Gestaltung

Da die Ausgleichsfläche direkt angrenzend am Rand eines Forstes liegt, soll die ökologische Ausgleichsfläche als mehrstufiger Waldmantel mit Baumpflanzungen, mesophilen Strauchpflanzungen, Staudensaum und Wiesenfläche entwickelt werden. Dabei sind die Bäume und Sträucher mit nach Südosten abgestuften Höhen zu pflanzen, um den mehrstufigen Waldrandcharakter herzustellen. Anstelle von 100% sind nur 70% der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um Einkerbungen im Übergangsbereich zum Staudensaum zu ermöglichen (vgl. Abb. 1). Diese Bereiche stellen besonders wertvolle Habitate für Pflanzen- und Tierarten dar.

Die Zusammenstellung der neu zu pflanzenden Gehölze orientiert sich an der Vorschlagsliste der Bestandsvegetation.

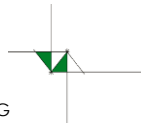


Abb. 1: Ausgleichsfläche mit mehrstufigem Waldmantel bestehend aus Strauchschicht mit Bäumen, Staudensaum und Wiesenansaat

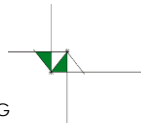
Pflege:

Jeweils ein Drittel der Sträucher kann frühestens alle 7 Jahre auf Stock gesetzt werden, die Bäume sind als Überständler zu belassen, um dadurch den natürlichen Wuchs der Sträucher und Bäume zu erhalten.

Im Bereich des Staudensaums und der Wiesenflächen sind die angegebenen Pflegemaßnahmen durchzuführen, um die Entwicklung und Erhaltung des Staudensaums und der Saumgesellschaften sicherzustellen. Teilbereich sind als Brache zu belassen, da diese ungemähten Stellen zahlreichen Insekten, Vögeln und weiteren Wildtieren einen wertvollen Rückzugsort bieten.

Begründung zur Standortwahl

Damit die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldgebiets nicht beeinträchtigt wird, ist ein Abstand von 15 m von baulichen Anlagen zum Waldrand einzuhalten. Daher bietet sich die Fläche als Standort für die Entwicklung der Ausgleichsfläche an. Der bestehende, von Fußgängern und zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzte, Weg bleibt dabei erhalten. Der bestehende Waldrand verfügt über keinen gestuften Aufbau und hat nur geringen Strauchunterwuchs. Mit der Entwicklung des mehrstufigen Waldmantels wird der Waldrandsaum erweitert und das aktuelle Landschaftsbild in diesem



Bereich aufgewertet. Da Waldsäume vielfältige und vielseitige Habitate darstellen, werden dadurch zusätzliche Lebensraumpotenziale für Pflanzen- und Tierarten geschaffen.

6.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Pflanzungen/ Grünflächen haben spätestens 10 Monate nach Baubeginn zu erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen, um einen langfristigen und sinnvollen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sicherzustellen.

Begründung zu Festsetzung Niederschlagswasser (D.9)

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies dient der Grundwasserneubildung, der Entlastung der örtlichen Trennkanalisation, der Wasserretention bei Starkregenereignissen sowie der Luftverbesserung und Kühlung durch Verdunstung.

Eine oberirdische Versickerung von **befestigten** Flächen ist in der Ausgleichsfläche nicht zulässig, damit kein Eintrag von Öl und Reifenabrieb der Fahrzeuge stattfindet. Außerdem wird dadurch die in die Ausgleichsfläche gelangende Wassermenge so begrenzt, dass der zu entwickelnde Zielzustand dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Laut der Festsetzung 6.3 ist eine seitliche Flächen-/Muldenversickerung entlang von befestigten Flächen zulässig.

Die oben beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu dimensionieren, dass wild abfließendes Wasser aus dem Planungsgebiet vermieden wird. Bei Starkregenereignissen wird sich abfließendes Wasser in der nach Westen leicht abfallenden Ausgleichsfläche sammeln. Dadurch wird vermieden, dass wild abfließendes Wasser in Richtung Süden auf das Nachbargrundstück abfließt.

7. Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Planung ermöglicht die Umsetzung notwendiger Lagerflächen für die angrenzenden Förder- / Werkstätten des Sondergebietes. Dadurch ist ein lokaler Zusammenschluss nutzungsbedingter Baulichkeiten gegeben und angestrebte betriebliche wie umweltbezogene umgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde sind nicht zu erkennen. Vielmehr wird mit den vorgesehenen Eingrünungen verbunden mit den Festsetzungen zur Grünordnung und der Ausgleichsfläche, wird den Belangen von Umwelt- und Naturschutz in zeitgemäßer Weise Rechnung getragen.

Biotope, artenschutzrechtliche Ge- und Verbote sind von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Mit der vorliegenden Planung sind keine nennenswerten Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.