

14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang

Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Roßmayrgasse 17 85435 Erding
08122 88 002 0 www.angergroh.de

Fassung vom **02.03.2022**

D. Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Wolfgang

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Flora / Fauna

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaft

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Wolfgang hat in der Sitzung am 02.03.2022 beschlossen, die 14. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 1 und § 8 BauNVO in Auftrag zu geben.

Zielsetzung der Gemeinde St. Wolfgang ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie dem Druck nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebiets Sankt Wolfgang und gehört zum Ortsteil Armstorf.

Nördlich wird es von der Autobahn A 94 und der Bundesstraße B 15 abgeschlossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn, nordwestlich, schließen Gewerbegebiete der Stadt Dorfen an. Westlich und südlich befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Östlich schließt das Anwesen Reit 1, mit umgebender Eingrünung und die Bundesstraße B 15 mit dahinterliegenden Gewerbeflächen des Gewerbegebiets "Armstorf Nord" und weiteren intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen an.

Derzeit werden alle zugehörigen Parzellen landwirtschaftlich genutzt und erstrecken sich auf insgesamt ca. 10 ha.

Die Änderung soll die Nutzung des überplanten Gebiets als Gewerbegebiet vorbereiten.

Die Erschließung soll über die B 15 erfolgen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) i.V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) anzuwenden.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Leitfaden:

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an den ‚Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung‘ verfasst (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz).

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sowie deren Bestandshebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplanes der Region München 14, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde St. Wolfgang, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsflächen nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm:

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, dabei steht die nachhaltige Entwicklung der Regionen im Mittelpunkt.

Das aktuelle LEP ordnet die Gemeinde St. Wolfgang dem ländlichen Raum zu.

Der Gemeinde St. Wolfgang ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan:

Der Regionalplan Region 14 führt St. Wolfgang als Grundzentrum. Im Norden des Plangebiets, jenseits der Autobahn, befindet sich die Stadt Dorfen. Dorfen und Sankt Wolfgang, liegen auf einer überregionalen Verkehrsachse, die entlang der B 15 verläuft. Der Planungsbereich der 14. FNP-Änderung liegt am Kreuzungspunkt dieser Verkehrsachse mit der Autobahn A 94.

Flächennutzungsplan:

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als 'Fläche für Landwirtschaft' vorgesehen.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Das zu untersuchende Gebiet wird von keinem kartierten Biotop tangiert.

Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artnachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsbereiches, der ausschließlich landwirtschaftlich genutzt ist, wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG vorliegen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das zu untersuchende Gebiet umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1520 und 1520/3 der Gemarkung St. Wolfgang.

Die ca. 10 ha große Fläche besteht aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

Beabsichtigt ist, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen.

Das Gelände fällt von südwestlicher Richtung nach nordöstlicher Richtung um ca. 20 m ab.

Die Fläche ist stark anthropogen überprägt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Untersuchungsradius beschränkt sich auf das Planungsgebiet, sowie dessen nähere Umgebung.

Die Betrachtung des Bestands erfolgte mittels Ortsbesichtigung unter dem momentanen Kenntnisstand mit zu Hilfenahme des FIN-Web (Stand 15.07.2014) und des UmweltAtlas des LfU Bayern (Stand 20.09.2021).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe Isar-Inn-Schotterplatten (Nr. 05), in der Haupteinheit Isen-Sempt-Hügelland (052, Untereinheit Isener Hügelland (052.1). Konkret sind als geologische Einheit Hangendserie, Feinsedimente der Oberen Süßwassermolasse genannt.

Nach der standortkundlichen Bodenkarte (LfU 2018) handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm), sehr schwach steinig, kiesig, grusig.

Das Gelände liegt auf Geländehöhen zwischen 510 m ü. NN im Südwesten und 490 m ü. NN im Nordosten, die Hangneigung liegt bei ca. 5°.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist das Bodengefüge verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung ist nicht vorhanden, Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren oder wird in seinem Gefüge gestört. Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau und gezielte Bepflanzung, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiet oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Nach dem Umweltatlas Bayern des LfU gibt es keine Hinweise auf Stauwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Grundwasser befindet sich in einer Tiefe von >2m.

Das anfallende Hangwasser fließt einem angelegten Graben südlich der Autobahn zu. Durch Stichkanäle unter der A 94 wird das anfallende Wasser in den natürlichen Graben auf der Nordseite eingeleitet.

Durch die Überplanung des Gebiets ist mit mehr versiegelter Fläche zu rechnen.

Auswirkungen:

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Die größere Menge an Schmutzwasser muss über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen konkretisiert werden.

Ergebnis:

Es sind mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Klima im Landkreis Erding entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt und liegt im Bereich südbayerisches Hügelland.

Der Jahresniederschlag im Planungsbereich liegt bei 801 - 900 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,1 – 9°C. (Quelle Deutscher Wetterdienst, Klimakarten)

Der Änderungsbereich liegt großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Das Areal hat zwar eine Wärmeausgleichsfunktion, spielt aber weder eine übergeordnete Rolle als Kaltlufttransport- oder -sammelweg, noch ist er für die Frischluftversorgung von Siedlungsgebieten von Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die geplante Überbauung werden vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert.

Anders auf der landwirtschaftlichen Ertragsfläche, sind jedoch gezielte Eingrünungen möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Ergebnis:

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Vom Planungsvorhaben betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Lebensraumfunktion. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding vorhanden.

Außer der Eingrünung des Anwesens Reit 1, befinden sich keine Gehölzstrukturen im Bereich. Die Äcker werden bis an die Parzellengrenzen bewirtschaftet, weshalb sich, die Flora betreffend, keine diversen Bestände etablieren.

Durch die Lärmentwicklung der unmittelbar angrenzenden Autobahn im Norden und der direkt angrenzenden Bundesstraße im Osten können, die Fauna betreffend, nur störungsunempfindliche Arten der Agrarlandschaft dort ein Jagd- bzw. Nahrungshabitat entwickeln.

Auswirkungen:

Wie schon die bestehenden Flächen bieten auch die entstehenden Gewerbeflächen mit der eingehenden Versiegelung wenige Habitatfunktionen. Jedoch ermöglicht die Festsetzung einer intensiven Eingrünung die Chance neuer Lebensbedingungen für Fauna und Flora. Durch die sich ergebenden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans kann der Bestand aufgewertet und besser vernetzt werden.

Ergebnis:

Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt verkehrstechnisch zwischen der Autobahn A 94 und Bundesstraße B 15, ebenso schließt das Gebiet an das Gewerbegebiet "Armstorf Nord" und die Gewerbegebiete "Dorfen Süd-West" und "Dorfen Süd-Ost" an.

Durch die Konzentration der Gewerbegebiete an den Verkehrsachsen werden andere kommunale Straßen nicht zusätzlich belastet. Klassische Wohnsiedlungen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Entfernung zu den Siedlungen kaum Erholungsfunktion.

Auswirkungen:

Durch das zusätzliche Gewerbegebiet wird ein vielfältiges Arbeitsumfeld geschaffen. Bestehende Wohnsiedlungen sind durch das Gebiet hinsichtlich Lärm- und Geruchsmissionen nicht betroffen.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft/Erholungseignung

Beschreibung:

Der Landschaftsraum ist geprägt vom bewegten Relief des tertiären Hügellandes. Die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches ist aufgrund der Topografie von der Autobahn A 94 und in Teilen von der B 15 gegeben.

Die landschaftsprägende Geländestruktur der Hanglage ist im geplanten Gebiet erkennbar. Die umlaufende Eingrünung mit raumprägenden Gehölzstrukturen verleihen dem Landschaftsbild eine gewisse Wertigkeit.

Auswirkungen:

Die geplante Überbauung wird das Landschaftsbild aus bestimmten Blickwinkeln zunächst negativ beeinflussen. Nach Entwicklung von gezielt festgesetzten Pflanzgeboten entstehen jedoch landschaftsgerechte Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als bedingt negativ einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht relevant.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

1.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte im Planungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.

Da die Ausweisung von Gewerbefläche jedoch für die zeitgemäße Weiterentwicklung der Gemeinde St. Wolfgang unausweichlich ist, würde an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen versiegelt und überbaut werden.

Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Es entstehen nachfolgend genannte Belastungen des Landschaftsraumes im Änderungsbe-
reich:

Für das Schutzgut Boden, wird durch die erforderliche Flächenversiegelung von mittleren Aus-
wirkungen ausgegangen. (Pkt. 2.1)

Für das Schutzgut Wasser bedeutet die Maßnahme, dass der Niederschlagswasserabfluss ver-
ändert, Grundwasserneubildung reduziert und Oberflächenwasserabfluss erhöht wird, was
ebenfalls zu mittleren Auswirkungen führt. (Pkt. 2.2)

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bietet der Eingriff die Chance mit den Eingrünungen und
zu erwartenden Ausgleichsflächen den Bestand aufzuwerten und besser zu vernetzen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans:

- Flächen sparende Ausweisung von Gewerbeflächen durch konzeptionelle Vorplanung
- Ausweisung von großzügigen Eingrünungen in der Darstellung

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans

- Festsetzung von diversen Rückhaltemaßnahmen von Niederschlags- bzw. Oberflächen-
wasser
- Festsetzung zum Anschluss an das Kanalsystem
- Festsetzungen von Pflanzgeboten für Baum- und Gehölzpflanzungen
- Festsetzungen von Grünstrukturen
- Festsetzungen von verwendeten Materialien zur Befestigung
- Qualitative Aufwertung der Grünbestände
- Ausbau der Grünbestände

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden' Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern.

| | |
|--|---|
| Geplante Nutzung | Gewerbe |
| Flurnummern | 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1520 und 1520/3, Gemarkung St. Wolfgang |
| Größe (in ha, nach Abzug der Grünflächen) | 8 |
| Erwartete GRZ | über 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad) |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes | Kategorie I (geringe Bedeutung) |
| Begründung | Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, umgebend befindet sich Gewerbe |
| Erwarteter Kompensationsfaktor | 0,3-0,5 |
| Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) | 2,4 - 4 |
| Empfohlenes Kompensationsmodell | Ökokonto oder externe Ersatzfläche |

Für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der ausgleichspflichtigen Flächenanteile der Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich 2,4 bis 4 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Der genaue Umfang, sowie die konkret nachgewiesenen Flächen und Aufwertungsmaßnahmen, sind in einem Bebauungsplan zu regeln.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsgebiet liegt verkehrstechnisch sehr günstig an der Verkehrsachse zwischen Bundesautobahn und Bundesstraße, außerdem befinden sich weitere Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe. Die Erschließung ist also relativ einfach und kostengünstig zu bewerkstelligen. Gewerbeflächen an anderer Stelle zu entwickeln, wäre mit einem Mehraufwand verbunden und würde die Störung anderer, für Natur und Landschaft wertvollerer Bereiche mit sich bringen. Adäquate Alternativen sind ebenfalls nur mit Flächenversiegelung und Überbauung zu bewerkstelligen.

Geeignete Flächen, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

6. Beschreibung der Methodik

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden 'Der Umweltbericht in der Praxis' des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfaden 'Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung' des LfU Bayern herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig. Auf Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Bestandentwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 14. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll am nördlichen Rand des Gemeindegebiets St. Wolfgang ein Gewerbegebiet entstehen. Gemäß der bisherigen Umweltprüfung sind geringe bis mittlere Auswirkungen festzustellen. Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden festgestellt:

- Verlust der Bodenfunktionen
- Geringere Versickerung und höherer Oberflächenwasserabfluss aufgrund Flächenversiegelung
- Geringer Verlust von Habitatbeständen
- Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Diverse Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind möglich und sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Festsetzungen und Ausweisung einer Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister
Gemeinde St. Wolfgang

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten