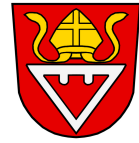


Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Baugebiet Fa. Hoechst AG“
mit integrierter Grünordnung

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 30.11.2011

geändert am:
02.12.2014 (redaktionell ergänzt am 23.04.2015)
27.10.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Anlass der Änderung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	6
2.1	Lage und Geltungsbereich	6
2.2	Größe	6
2.3	Naturraum, Topographie und Vegetation	6
2.4	Geologie und Hydrologie.....	8
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
3.4	Eigentumsverhältnisse	10
3.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
3.6	Immissions- und Denkmalschutz.....	10
4.	Ziele der Änderung.....	12
4.1	Allgemeine Ziele der Änderung	12
4.2	Flächentausch zwischen Biotop- und Bauflächen.....	13
4.3	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Ver- und Entsorgung.....	16
5.1	Stromversorgung.....	16
5.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
6.	Umweltbericht.....	17
6.1	Inhalte und Ziele der Änderung (Kurzdarstellung).....	18
6.2	Umweltziele für das Plangebiet.....	18
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
6.4	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderung	28
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	29
6.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	29
6.5.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	29
6.6	Planungsalternativen.....	36
6.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	37
6.8	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	38
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	39
7.	Denkmalschutz	40

8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	41
9.	Allgemeine Angaben zur Begründung.....	42
10.	Städtebauliche Statistik.....	43
11.	In-Kraft-Treten	43

Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 27.10.2015.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Anlass der Änderung

Die Gemeinde Wehringen hat bereits im Jahr 2000 für das Areal südlich der Straßberger Straße den Bebauungsplan Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ zur Ansiedlung von gewerblichen Bauflächen beschlossen. Dieser seit dem 27.12.2000 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich östlich der Waldstraße und südlich der Straßberger Straße die Entwicklung von insgesamt vier industriellen bzw. gewerblichen Baufeldern vor, die über eine zentrale Erschließungsstraße von der Straßberger Straße zur Waldstraße erschlossen werden. Das Baufenster im Nordosten des Baugebiets umfasst die bereits bestehenden baulichen Anlagen der Firma Polywert und bietet südlich dieser Gebäude noch zusätzliche Erweiterungsflächen an, die inzwischen durch drei weitere Produktionshallen ebenfalls bereits baulich genutzt sind.

Die im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Gl 1) bereits ansässige Firma Polywert möchte in naher Zukunft ihren Betrieb nach Westen erweitern. Für eine geordnete und wirtschaftlich sinnvolle betriebliche Entwicklung wurden in diesem Zusammenhang zwei Ausbaustufen vorgesehen. So wurden im ersten Bauabschnitt die damals noch nicht gewerblich genutzten Flächen des Baufeldes Gl 1 im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Betriebsareal für eine bauliche Erweiterung in Anspruch genommen. In diesem Zuge wurden insgesamt drei weitere Produktionshallen im Abstand von ca. 5 m zueinander errichtet. Die bauliche Gestaltung, Grundfläche (ca. 1.150 m²) und Kubatur der Hallengebäude untereinander ist dabei nahezu identisch. Für die Errichtung der drei neuen Produktionshallen wurden die im Teilplan 5 dargestellten und im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen bereits umgesetzt.

In einer zweiten Stufe ist nun vorgesehen, die westlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Polywert gelegenen Teilbereiche der Bauflächen GE 1 und den Teilbereich der industriellen Baufläche GI 2 baulich zu nutzen. Perspektivisch soll somit ein neu strukturiertes Betriebsareal für die Firma Polywert geschaffen werden, mit dem die Firma Polywert für die nächsten Jahre und Jahrzehnte auch wirtschaftlich stabil aufgestellt ist.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ für den Bereich der geplanten Erweiterungsflächen teilweise die Ausbildung einer öffentlichen Erschließungsstraße bzw. die Sicherung von Biotopflächen vorsieht, muss zur planungsrechtlichen Sicherung der Betriebsenerweiterung eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 vorgenommen werden.

Für teilweise durch die Betriebserweiterung verlorengelassene, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 gesicherte Biotopflächen werden im Gegenzug in einer Art Flächentausch ursprünglich als Bauflächen vorgesehene Teilbereiche nun als Biotopfläche ausgewiesen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung zum Entwurf hin wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach Westen erweitert. Im nördlichen und zentralen Bereich des Änderungsgebietes sind gemäß amtlicher Biotopkartierung Flächen als gesetzlich geschütztes Biotop (nach Art. 23 BayNatSchG) enthalten (Nr. 7730-0043-017; Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen), die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 zum Großteil als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist. Um den künftigen Eingriff in den Bereich der Biotopflächen reduzieren zu können, werden im Rahmen der 1. Änderung ca. 2,0 ha gewerbliche und industrielle Bauflächen zurückgenommen und zugunsten der Erhaltung der Biotopflächen als öffentliche Grünfläche bzw. als zu erhaltende Biotopfläche zeichnerisch festgesetzt. Damit ist eine gewisse Zerteilung der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen zur Erweiterung des Polywert-Betriebsgeländes im Osten und den Bauflächen im Westen des Änderungsgebietes verbunden.

In diesem Zusammenhang kann auch die Ausprägung der Erschließungsstraßen minimiert werden. Der Anschluss der internen Erschließungsstraße an die Straßberger Straße soll dabei zukünftig über die bestehende Zufahrt zum Werksgelände der Firma Polywert sichergestellt werden. Über diese Zufahrt sollen auch die Erweiterungsflächen über interne Erschließungsanlagen erreicht werden. Von einer Anbindung an den Kreisverkehr auf dem Gebiet der Stadt Bobingen wird Abstand genommen. Die potentiellen Bauflächen im Westen des überplanten Areals sollen künftig über eine Anbindung an die Waldstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen werden.

Aufgrund der vorgesehenen planzeichnerischen Änderungen ist auch eine geringfügige Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich, wobei es sich hierbei nicht um eine inhaltliche, sondern um eine rein redaktionelle Anpassung handelt.

Nachdem trotz der zeichnerischen Änderungen und der geringfügigen redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Plangebietes weiterhin gewahrt werden können und die angestrebte Änderung auch mit dem städtebaulichen Konzept des gesamten Planareals vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Wehringen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für den nördlichen bzw. nordöstlichen Planbereich vorgenommen werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich südlich der Straßberger Straße und östlich der Waldstraße im nordwestlichen Grenzbereich des Gemeindegebietes von Wehringen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1561/9, 1563/3, 2596/1, 2596/2 und 2597 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1561/4, 1563/2, 2593 und 2596, jeweils Gemarkung Wehringen.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 10,06 ha. Davon entfallen ca. 6,24 ha auf die geplanten bzw. teilweise bereits realisierten gewerblichen und industriellen Bauflächen, ca. 0,17 ha auf die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 3,65 ha auf die vorgesehenen bzw. bereits bestehenden Grün- und Freiflächen.

2.3 Naturraum, Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit 047 (Lech- und Wertach-Ebene) und kann der Untereinheit 047-A „Talbö-

den und Niederterrassen von Lech und Wertach mit Schmuttertäl“ zugeordnet werden.

Das Areal ist Teil der Iller-Lech-Schotterplatten und weist ein mittleres Höhengniveau von ca. 518,00 m ü. NN auf. Bis auf eine im östlichen Teilbereich liegende Rampe der ehemaligen Gleisanlagen zur Brücke über die Wertach, einige Erdhügel sowie einen stillgelegten, betonierten Kanal im westlichen Teil ist der gesamte Änderungsbereich weitestgehend eben. Aufgrund einer teilweisen Nutzung als Lagerfläche (GI 1), einer bereits erfolgten Entsiegelung (ehemalige Bauwerke und Gleisanlagen im GI 1) und einer unterlassenen Bewirtschaftung (GI 2, GE 1) haben sich im Änderungsgebiet in der Vergangenheit auch unterschiedliche Vegetationsstrukturen entwickelt. Im östlichen Teilbereich des Änderungsareals sind aufgrund der baulichen Nutzung des Geländes (Fa. Polywert) keine besonderen Vegetationsstrukturen mehr vorhanden. Lediglich entlang der angrenzenden Wertach haben sich teilweise dichte Gehölzbestände entwickelt.

Das restliche Änderungsgebiet ist ebenfalls teils von dichtem Gehölzbestand und Auwaldresten bewachsen. Sträucher, Laub- und Nadelwaldstrukturen überlagern nahezu das gesamte Areal.

Im nördlichen und zentralen Bereich der Änderungsgebietes sind gemäß amtlicher Biotopkartierung Teilflächen als gesetzlich geschütztes Biotop (nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG) enthalten (Nr. 7730-0043-017; Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen).

Dieses großflächige Biotop (Nr. 7730-0043) beginnt auf Höhe Großaitingen an der kanalartig ausgebauten und dadurch stark eingetieften (stellenweise bis ca. 8 m) Wertach mit ihren begleitenden Dämmen. Diese wird meist begleitet von weiden- und grauerlenreichen Gehölzsäumen sowie unterschiedlich großen Auwaldresten von heterogenem Charakter. Die einzelnen Teilbereiche bestehen aus niederwaldartigen Beständen (sekundäre Grauerlenschläge, artenreichere Formationen auf verbuschten Brennenbereichen), Hartholzaueresten, mesophilen Kiefernwaldfragmenten und kleinen, nicht mehr auskartierbaren Brennenresten. Lokal ist höherer Fichtenanteil anzutreffen, meist mit hochstaudenreicher Krautschicht. In den Randbereichen sind lokal gerodete Brachfläche mit Edellaubholzanzpflanzungen bzw. Umbruchflächen mit Wildäckern zu erkennen. Hier befinden sich auch größere, ehemalige, in Fichten- und Kiefernforste umgebaute Auwaldbereiche (keine Biotopfläche). Einzelne Auwaldparzellen erstrecken sich in das Höchst-Firmengelände hinein.

Die Bereiche der Bauflächen GI 2 und GE 1 stellen durch eine über Jahrzehnte nicht stattgefundene Pflege einen brüchigen Auwaldkomplex dar. In

Folge fehlender gravierender auentypischer Wasserschwankungen treten auf diesem Areal Vertreter nitrophiler Pflanzenarten wie *Urtica dioica* (Brennnessel), *Sambucus nigra* (Holunder) sowie *Clematis vitalba* (Waldrebe) in der Kraut- und in der Strauchschicht auf.

In einzelnen Abschnitten, in denen die obere Baumschicht fehlt und die Standorte demzufolge trockener sind (Nordwesten), finden sich verbuschte Bereiche mit *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Sambucus nigra* (Holunder).

2.4 Geologie und Hydrologie

Im Änderungsgebiet stehen braungraue Auenrendzinen aus äußerst carbonatreichen, sandig-kiesigen Flusssedimenten an. Bei den Bodenarten herrschen in den oberen Bodenschichten (10-30 cm) stark kiesiger, lehmiger Schluff und in den tieferen Bodenschichten stark sandiger Kies vor. Die Durchlässigkeit der Böden liegt zwischen 10-40 und 40-100 cm/d und ist damit als mittel bis hoch zu bezeichnen. Das Filtervermögen ist eher gering.

Das Änderungsgebiet liegt unmittelbar benachbart zum Verlauf der Wertach, die als Gewässer I. Ordnung einzustufen ist. Das Areal wird nicht von einem Überschwemmungsgebiet erfasst, liegt jedoch gemäß dem Auskunftssystem überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt im sogenannten wassersensiblen Bereich. Der Standort ist also vom Wasser beeinflusst und Nutzungen können z.B. von zeitweise hohem Wasserabfluss oder hoch anstehendem Grundwasser beeinträchtigt werden.

Für das Änderungsgebiet selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen oder diesbezügliche Beobachtungsergebnisse. Es wird jedoch auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Infolgedessen wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Wehringen liegt im südlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß Ziel A II.1.3 des Regionalplanes Augsburg soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt sowie auf die Stärkung der überregionalen Funktionen des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern: Greater Munich Area“ und dabei auf die Verbesserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region hingewirkt werden.

Belange der Regionalplanung stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 grundsätzlich nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das Änderungsgebiet bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Änderungsgebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ in der Fassung vom 28.11.2000, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 27.12.2000. Mit der Festsetzung von Industriegebieten (GI) im Sinne des § 9 BauNVO bzw. von Gewerbegebieten (GE) im Sinne des § 8 BauNVO zielt der Bebauungsplan Nr. 11 auf die planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen und industriellen Nutzung auf den Flächen südlich der Straßberger Straße ab.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf III beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird im Gewerbegebiet auf 12,0 m und im Industriegebiet auf 14,0 m festgelegt. Nach Norden zur Straßberger Straße hin ist

nochmals eine Abstufung auf II Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,50 m erfolgt.

Aufgrund der Lage des amtlich kartierten Biotops 7730-0043-017 im nördlichen und zentralen Bereich des Änderungsgebietes wurden im Zuge der Überarbeitung der Planung gewerbliche Bauflächen zugunsten von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (zu erhaltende Biotopfläche) in einer Größenordnung von ca. 2,0 ha zurückgenommen.

Das von der Firma Polywert geplante Vorhaben ist nach den bau- und nutzungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11 im Änderungsgebiet grundsätzlich umsetzbar.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise in Privateigentum.

3.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft zum Änderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch die Straßberger Straße, an die wiederum im Nordwesten die Ortsrandbebauung von Bobingen anschließt,
- im Osten durch Wald- und Biotopflächen mit angrenzender Wertach,
- im Süden durch Wald- und Biotopflächen,
- im Südwesten durch derzeit bestehende Wald- und Biotopflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 ebenfalls bereits als Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert sind,
- Im Westen durch die Waldstraße, die zur Erschließung der westlich gelegenen Bauflächen herangezogen werden soll.

3.6 Immissions- und Denkmalschutz

Immissionsschutz:

Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu den nördlich der Straßberger Straße benachbarten Wohnnutzungen („Bobingen Siedlung“) wurden bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 die industriellen und gewerblichen Bauflächen in der Art mit immissionswirksamen flächenbezo-

genen Schalleistungspegeln belegt, dass in der Summe aller industriellen und gewerblichen Nutzflächen an den schutzbedürftigen Nutzungen nördlich der Straßberger Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden konnten. An diesen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln soll auch im Rahmen der aktuell geplanten Neuordnung der industriellen und gewerblichen Bauflächen nach Möglichkeit weiter festgehalten werden.

Um die möglichen Auswirkungen der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes teilweise neu geordneten und zugeschnittenen industriellen und gewerblichen Nutzflächen auf die bestehenden Wohnnutzungen nördlich der Straßberger Straße beurteilen zu können, wurde von der Arnold Consult AG die schalltechnische Untersuchung Nr. 1.13.501/1 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ durchgeführt. Grundlage dieser Untersuchung ist die geplante Neuordnung der industriellen und gewerblichen Nutzflächen nach dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom Dezember 2014.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Stand Oktober 2015) wird zugunsten von Natur und Landschaft auf ca. 2,0 ha bislang planungsrechtlich gesicherte gewerbliche/industrielle Nutzflächen südlich der Straßberger Straße verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auch von einem direkten Anschluss von gewerblichen Verkehrsflächen an die Straßberger Straße Abstand genommen. Im östlichen Teil des Änderungsgebietes verbleiben somit nur noch die möglichen Erweiterungsflächen für die dort bereits ansässige Fa. Polywert, die auch weiterhin über die bestehende private Grundstückszufahrt erschlossen werden. Für die im Westen des Änderungsgebietes verbleibenden gewerblichen/industriellen Bauflächen wird eine Stichstraße nach Westen zur Waldstraße geführt.

Für die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch künftig noch planungsrechtlich gesicherten industriellen/gewerblichen Nutzflächen im „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ wurde hinsichtlich deren Emissionspotential auf die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 für die einzelnen Teilflächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zurückgegriffen. Für die auch weiterhin festgesetzten industriellen/gewerblichen Nutzflächen wurden folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in Ansatz gebracht:

GE 1: $L_{WA^*} = 58,0/44,0 \text{ dB(A)/m}^2$ tags/nachts

GI 1: $L_{WA^*} = 56,5/51,0 \text{ dB(A)/m}^2$ tags/nachts

GI 2: $L_{WA^*} = 70,0/50,0 \text{ dB(A)/m}^2$ tags/nachts

GI 3: $L_{WA^*} = 70,0/60,0 \text{ dB(A)/m}^2$ tags/nachts (außerhalb Umgriff 1. Änderung)

Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnung haben gezeigt, dass infolge der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Neuordnung und tlw. Zurücknahme der industriellen/gewerblichen Bauflächen im „Baugebiet Fa. Hoechst AG“, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) in der Nacht) an allen untersuchten schutzbedürftigen Nutzungen an der maßgebenden benachbarten Wohnbebauung nördlich der Straßberger Straße eingehalten werden können.

Somit kann in diesem Bereich den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin Rechnung getragen werden.

Bei der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ geplanten Neuordnung und teilweisen Zurücknahme von industriellen und gewerblichen Nutzflächen, können auf den auch weiterhin verbleibenden industriellen/gewerblichen Bauflächen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 beibehalten werden.

Denkmalschutz:

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Auf Pkt. 7 „Denkmalschutz“ und die Fundmeldspflicht von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG bzw. das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 bei Bodeneingriffen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 467, Gemarkung Wehringen (Teilplan 3), wird verwiesen.

4. Ziele der Änderung

4.1 Allgemeine Ziele der Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ bleiben die grundsätzlichen städtebaulichen, grünordnerischen und sonstigen Ziele des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch weiterhin bestehen.

Im Zuge der 1. Änderung sollen die im seit 27.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 bereits südlich der Straßberger Straße planungsrechtlich gesicherten industriellen und gewerblichen Bauflächen sowie Ver-

kehrflächen hinsichtlich Zuschnitt und Verkehrsführung neu geordnet werden. Diese Neuordnung soll dabei insbesondere auf eine betrieblich sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Erweiterung der bereits ansässigen Fa. Polywert abstellen. Daneben sollen auch die ökologischen Entwicklungen (Entwicklung von Biotopflächen) der letzten Jahre in diesem Bereich bei der Neufassung der industriellen und gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden.

Aufgrund der planzeichnerischen Änderungen ist auch eine geringfügige Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Diese Anpassung ist jedoch rein redaktioneller Natur und führt zu keiner inhaltlichen Änderung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2000.

Zum Schutz der potenziell vorkommenden Arten wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen textlich festgesetzt, wodurch die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 ausgeschlossen werden können (siehe auch Pkt. 6.5.3).

4.2 Flächentausch zwischen Biotop- und Bauflächen

Die geplante Erweiterungsfläche im südlichen Teil der Baufläche GI 1 weist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 mehrere fingerartige Vor- und Rücksprünge zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und dem unmittelbar südlich angrenzenden ehemaligen Tümpelbiotop Nr. 45.03 auf.

Diese Teilfläche des Biotops wurde zwischenzeitlich im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung (Wald 2006) neu definiert (Nr. 7730-0043-016; Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen).

Für die Betriebsabläufe der Firma Polywert ist eine großzügig ausgebildete, lineare Hallenstruktur in diesem Bereich erforderlich. Daher soll im Süden des Baufeldes GI 1 künftig eine geradlinige Abgrenzung der drei zwischenzeitlich errichteten Produktionshallen zu der benachbarten Biotopfläche ausgebildet werden. In diesem Zusammenhang sollen in unmittelbarer Nähe zum Biotop gelegene, bislang planungsrechtlich gesicherte Bauflächen den ökologisch wertvollen Flächen zugeschlagen werden, während im Gegenzug bislang in die überbaubaren Grundstückflächen geführte Teilbereiche der Ökoflächen als Bauflächen herangezogen werden sollen. Zudem ist vorgesehen, bislang unmittelbar entlang der Wertach planungsrechtlich gesicherte Bauflächen naturschutzfachlich aufzuwerten. Mit der geplanten Veränderung der bisherigen Abgrenzungen zwischen Fläche für den Naturschutz und Baufläche kann künftig eine klare Trennung zwischen diesen

beiden Nutzungsspektren sichergestellt werden, die letztendlich beiden Bereichen zu Gute kommt.

Die Flächen des ersten Bauabschnittes der Firma Polywert (südlicher Teil Gl 1) sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Versiegelung durch die Erweiterung des Gebäudebestandes aus naturschutzfachlicher Sicht nur in einem geringwertigen Zustand. Aufgrund dieser Tatsache ist der beabsichtigte Flächentausch zur Abrundung des anschließenden Biotops aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll.

Zur Veranschaulichung sind die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für einen solchen „Flächentausch“ vorgesehenen Flächen in der Abbildung 1 nochmals dargestellt. Die grün hinterlegten, ursprünglich als Biotopflächen ausgewiesenen Bereiche 1 und 2 werden im Rahmen der 1. Änderung als neue Bauflächen ausgewiesen, während im Gegenzug die beiden bislang als Bauflächen gesicherten rot markierten Flächen 3 und 4 zu neuen Biotopflächen umgewidmet werden sollen.

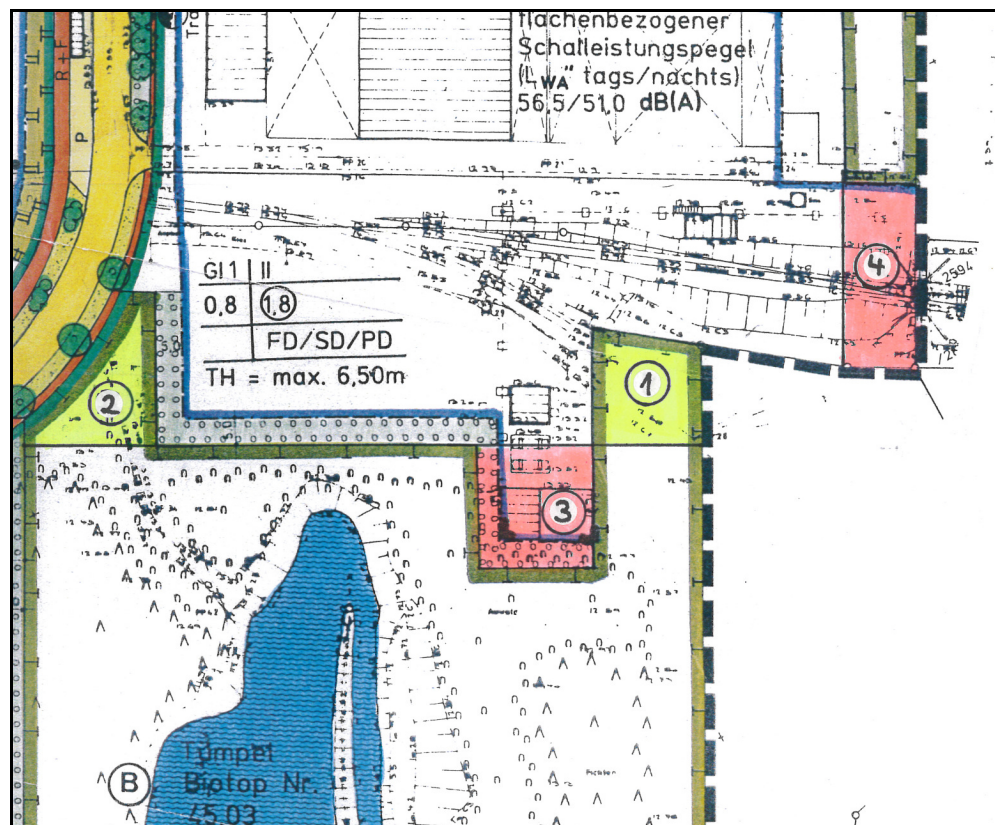


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11 mit Nummerierung der Tauschflächen

Mit der im Austausch gewonnenen Fläche 3 (siehe Abb. 1 und 2) kann der Abstand von Bauflächen zum ehemaligen Tümpelbiotop Nr. 45.03 wirksam vergrößert werden. In Abbildung 2 ist zur Veranschaulichung der Umgriff

des amtlich kartierten Biotops Nr. 7730-0043-016, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 geplante Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) mit den zwischenzeitlich neu errichteten Produktionshallen der Fa. Polywert sowie die Tauschflächen mit Nummerierung dargestellt.

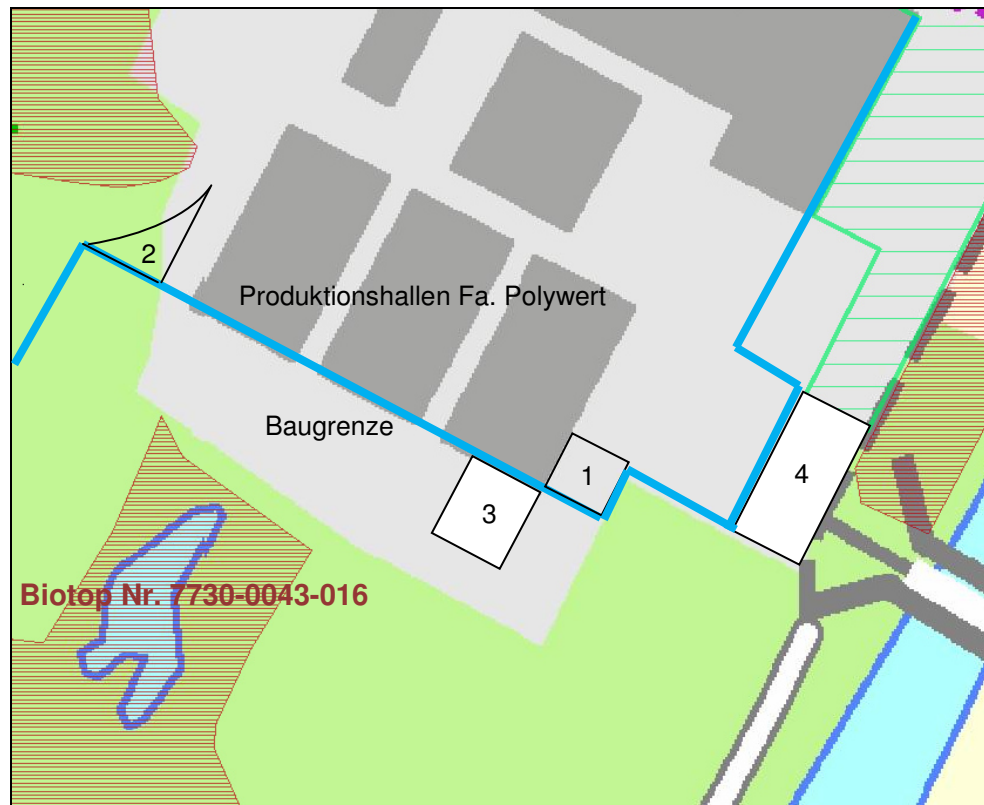


Abb. 2: Auszug aus dem FIS-Natur (Bay. Fachinformationssystem Naturschutz) mit der Darstellung von Biotop- und Ökoflächen, © FIS-Natur Online (FIN Web) 2015

Zudem kann der Auwaldgürtel entlang der Wertach mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche 4 (siehe Abb. 1 und 2) als Biotopverbindung erweitert und dessen Durchgängigkeit an der westlichen Uferseite der Wertach ermöglicht werden. Letztendlich wird eine eindeutige Abgrenzung zwischen Bau- und naturschutzfachlich hochwertigen Flächen sichergestellt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Trennung der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen in einen östlichen und einen westlichen Teil besteht für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 bereits planungsrechtlich gesicherte Erschließungsstraße künftig keine Notwendigkeit mehr.

In diesem Zusammenhang kann die Ausprägung der Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsgebiets minimiert werden. Der Anschluss der gewerblichen und industriellen Bauflächen im Osten des Änderungsgebiets an die Straßberger Straße soll dabei weiterhin über die bestehende Zufahrt zum Werksgelände der Firma Polywert sichergestellt werden. Über diese Zufahrt können auch die Erweiterungsflächen mittels internen Erschließungsanlagen erreicht werden. Von einer Anbindung an den Kreisverkehr auf dem Gebiet der Stadt Bobingen wird Abstand genommen. Die potentiellen Bauflächen im Westen des überplanten Areals sollen künftig über eine Anbindung an die Waldstraße mit Wendeanlage verkehrlich erschlossen werden.

Die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt der Firma Polywert zur Straßberger Straße, die im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird, bleibt somit auch weiterhin bestehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Im Änderungsgebiet verläuft die bestehende 20-kV-Kabelleitung BO 176 sowie eine Lehrrohrtrasse der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme der Grabarbeiten von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Kabellagepläne bei der LVN Betriebsstelle Königsbrunn einzuholen.

5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von ge-

sammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und der dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Festsetzung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird ebenfalls die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 verwiesen. Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 hingewiesen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. In belasteten Bereichen dürfen keine Sickeranlagen errichtet werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser auf Flächen zu, auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Äußerung

auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

6.1 Inhalte und Ziele der Änderung (Kurzdarstellung)

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Polywert geschaffen werden, die den spezifischen Ansprüchen des Unternehmens Rechnung tragen kann. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3. „Anlass der Änderung“ und Pkt. 4. „Ziele der Änderung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet

Die Wertach zählt zu den regional bedeutsamen Biotop-Verbundlinien der Lech-Wertach-Ebenen. Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm ist die Wertach inklusive ihrer Nebenbäche als regional bedeutsamer Biotopschwerpunkt und als Verbundlinie zu erhalten und zu optimieren.

Konkret sind innerhalb des Änderungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft folgende amtlich kartierten Biotope sowie ökologisch wertvollen Flächen wie in nachfolgender Tabelle dargestellt zu nennen:

Biotopnummer	Beschreibung/Bezeichnung	Biotopkartierung
7730-0043-015	Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen	Wald 2006
7730-0043-016	Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen	Wald 2006
7730-0043-017	Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen	Wald 2006
7730-0043-018	Auwald- und Gehölzsaumreste an der Wertach nördlich Großaitingen	Wald 2006
7730-0046-003	Pfeifengras - Kiefernwaldreste westlich Bobingen	Wald 2006
7730-1051-001	Artenreiche Extensivwiese am Rand der Kreisstraße 13 bei Straßberg	Flachland
15 03 10	Ausgleichs- und Ersatzfläche	Ökofläche

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt teilweise ein Eingriff in das insgesamt ca. 2,9 ha große, gesetzlich geschützte Biotop Nr. 7730-0043-017. Die übrigen aufgelisteten Biotopflächen werden von der vorliegenden Änderungsplanung nicht unmittelbar berührt. Die Maßnahmen zur Eingriffskompensation werden unter Kapitel 6.5.2 beschrieben.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, etc.) sind für das Änderungsgebiet darüber hinaus im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Vergleich zur bisher im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 bereits zulässigen baulichen Nutzung (Gewerbe, Industrie) ergeben sich mit der vorliegenden Änderungsplanung grundsätzlich keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Da sich der Schutzstatus einiger Schutzgüter im Laufe der Jahre verändert hat, werden daher nachfolgend neben den möglichen Umweltauswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter im Vergleich zu der derzeit im Änderungsgebiet vorherrschenden planungsrechtlichen Situation bei einzelnen Schutzgütern auch erneute, an die derzeit vorherrschende Situation angepasste, Bestandsaufnahmen dargelegt.

Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Für das Schutzgut Mensch bestehen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Hoechst keine erheblichen Vorbelastungen, die über das auf ehemaligen Industrieanlagen ohne schwerwiegende Kontamination durch Altlasten übliche Maß hinausgehen. Die ehemaligen baulichen Anlagen wurden bereits vor einigen Jahren entfernt.

Nördlich des Änderungsgebietes bzw. nördlich der angrenzenden Straßberger Straße befinden sich schutzbedürftige Wohngebäude der Stadt Bobingen (Bobingen Siedlung).

In der Untersuchung der Tischler und Partner GmbH mit Gutachten vom 24.06.1996 im Rahmen der Erweiterung der Fa. Polywert wird dargelegt,

dass im westlichen Bereich des Änderungsgebietes keine Hexogenbelastung im Bereich des Oberbodens bzw. der erkundeten Aufschüttungen festgestellt werden konnte und keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich waren.

Südlich des Plangebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 schließt eine altlastverdächtige Fläche („Fasan II“) an. Es ist von den künftigen Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, ob sich die vermutete Altlast bis zu dem Bereich der Änderungsplanung erstreckt. Das Untersuchungsergebnis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Letztlich handelt es sich bei der künftigen Nutzung um eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung ohne besondere Schutzansprüche. Im Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen - Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) wird dargelegt, dass gewerblich genutzte Flächen im Hinblick auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ als wenig sensible Art der Bodennutzung gelten. Deshalb können in Industrie- und Gewerbegrundstücken im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch höhere Schadstoffkonzentrationen im Boden geduldet werden als bei den sensibleren Nutzungskategorien (z.B. Wohnnutzung).

Die angrenzenden forstwirtschaftlichen und naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Westen und Süden des Änderungsgebiets sowie die Flächen im unmittelbaren Umfeld der Wertach weisen aufgrund des Bewuchses mit einer undurchdringlichen, degenerierten und verwilderten Auwaldvegetation keine Anreize für ein Betreten durch den Menschen auf. Ein besonderer Erholungswert liegt somit nicht vor.

Auswirkungen:

Bei Realisierung der geplanten Industrie- und Gewerbeflächen kann das Angebot an Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet grundsätzlich erhöht werden.

Mit den im Zuge der 1. Änderung teilweise neu geschaffenen Grünflächen entlang der Wertach werden Bereiche mit einem hohen Erholungswert neu gestaltet und somit aufgewertet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 konnten diese Flächen bislang noch baulich genutzt werden.

Die gewerblichen und industriellen Bauflächen weisen auch weiterhin eine ausreichende Entfernung von der nächstgelegenen Wohnbebauung der Siedlung Bobingen auf, zumal im Zuge der Änderungsplanung im nördlichen Teilbereich des überplanten Areals bisher überbaubare Flächen zugunsten von öffentlichen Grünflächen zurückgenommen wurden und somit

der Abstand der gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen zur Wohnbebauung auf Bobinger Flur weiter vergrößert wurde.

Die Ergebnisse der an die neue Situation angepassten schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom Dezember 2014 (Nr. 1.13.501/1) haben gezeigt, dass infolge der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Neuordnung und tlw. Zurücknahme der industriellen/gewerblichen Bauflächen im „Baugebiet Fa. Hoechst AG“, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) in der Nacht) an allen untersuchten schutzbedürftigen Nutzungen an der maßgebenden benachbarten Wohnbebauung nördlich der Straßberger Straße eingehalten werden können. Somit kann in diesem Bereich den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin Rechnung getragen werden.

Auf den auch weiterhin verbleibenden industriellen/gewerblichen Bauflächen können die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 weiterhin beibehalten werden. Im Zuge der aktuellen Änderung sind demzufolge keine nachteiligen Veränderungen der planungsrechtlich bereits gesicherten Situation innerhalb des Änderungsgebietes und dessen Auswirkungen auf die Umgebung infolge von Lärm oder Abgase zu erwarten (siehe auch Kapitel 3.6 „Immissions- und Denkmalschutz“).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Bei Ortsbegehungen Ende März 2011 und im Juni 2011 wurde die im Änderungsgebiet vorhandene Vegetation untersucht und der vom Büro Eger und Partner im Zuge der Aufstellung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 vorgenommenen Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000 gegenübergestellt. Es ließen sich aufgrund der momentanen Nutzung keine Hinweise auf besondere, über den Zustand aus dem Jahr 2000 hinausgehende Artenvorkommen nachweisen. Durch die bislang vernachlässigte Nutzung und den Aufbruch des Bestandes bei den in der Vergangenheit bereits durchgeführten Entsiegelungsmaßnahmen hat sich auf dem Großteil der zu überplanenden Fläche das Artengefüge negativ verändert. Durch die stellenweise Beseitigung der Versiegelungen (ehemalige Wege, Gleistrassen, etc.) unter dem Komplex des Auwaldes wurde dieser teilwei-

se aufgebrochen und es hat sich in den letzten Jahren eine minimale Rohbodenvegetation an den Stellen der ehemaligen Gleisanlagen Richtung Westen angesiedelt. Nördlich der rückgebauten Gleisanlage hat sich der Auwald durch Verinselung und eine durch Sonneneinstrahlung beginnende Melioration des Bodens zwischenzeitlich in eine verbuschte Brache mit stickstoffanzeigender Vegetation umgewandelt. Einzelne ältere Gehölze befinden sich auf dem Gelände südlich der entsiegelten Flächen (Weichholzarten).

Für Bereiche die nach wie vor unter die offizielle Biotopkartierung fallen und in die auch nach Änderung des Bebauungsplanes noch ein Eingriff erfolgt, ist ggf. das Erfordernis eines Befreiungsantrages nach § 30 BNatSchG gegeben. Die erforderlichen Antragsunterlagen und ggf. zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend ausgearbeitet.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 BNatSchG erforderlich ist (Relevanzprüfung). Eigene Erhebungen im Gelände sowie die Auswertung der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung und der Angaben im Landschaftsplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm ergaben im Zuge einer Vorprüfung, dass das Änderungsgebiet keinen Lebensraum für weitere als bereits im rechtskräftigen BP Nr. 11 erwähnte prüfrelevante Arten, d.h. für europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die im Anhang IV zu der FFH-Richtlinie genannten Arten und die nach nationalem Recht streng geschützten Arten darstellt.

Aufgrund der vorgefundenen Verbauungen durch das alte Kanalsystem auf dem Gelände, der frisch entstandenen Rohbodenflächen und der im Verbuschungsbereich vorhandenen nitrophilen Vegetation ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einem zusätzlichen Vorkommen streng zu schützender Tierarten und Pflanzenarten, als den schon vom Büro Eger und Partner im Jahr 2000 zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 festgestellten Arten auszugehen.

Nach den vorhandenen Lebensraumpotentialen fungiert das Plangebiet neben dem Vorkommen von Brut- und Nistplätzen typischer Arten der Waldränder, generell auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen. Mit der aktuellen Änderung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Der günstige Erhaltungszustand der betroffenen Populationen bleibt trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin ge-

wahrt. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ der Gemeinde Wehringen verbundenen Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Polywert sind die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu prüfen.

In einer vorausgegangenen Relevanzprüfung (vom 26.11.2013, Büro ArVe und Bioplan Tübingen, i.A. Arnold Consult AG) wurden alle von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten identifiziert. Dabei wurden 29 Arten ermittelt, die potenziell im Eingriffsgebiet vorkommen können.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sollte in einem weiteren Schritt überprüft werden, ob diese Arten tatsächlich vorkommen und von dem Vorhaben betroffen sein können. Hierbei wurde eine erneute Begehung des Gebiets durchgeführt, bei der die konkreten Lebensraumsansprüche der im Rahmen der Relevanzprüfung ermittelten Arten mit den vorgefundenen Habitatstrukturen des Gebietes abgeglichen wurden. Dabei konnten weitere 4 Arten ausgeschieden werden, so dass schließlich 25 Arten verbleiben, die das Eingriffsgebiet potenziell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen.

Für diese restlichen potenziell vorkommenden Arten können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (siehe Pkt. 6.5.3) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 ausgeschlossen werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hierzu erfolgt.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Gebäude und Verkehrswege ergibt sich grundsätzlich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen im Plangebiet, die zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen und teilweise ergänzt wurden, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert werden. Darüber hinaus werden mit der Änderung u.a. durch die Rücknahme von Bauflächen im nördlichen und zentralen Bereich des überplanten Areals großzügige Grünbereiche mit einer vielgestaltigen und artenreichen Durchmischung und extensiv genutzte Grünflächen insbesondere in den Randbereichen (private Randeingrünung) entstehen. Großzügige Grünstrukturen mit Gehölzen entlang der Grenzen des Baugebiets leisten einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund. Mit

dem Gehölzsaum an der südlichen Grenze des Planareals entsteht eine Abpufferung der Biotope gegenüber der industriell geprägten Fläche. Mit den künftig durchgängigen Grünflächen entlang der Wertach kann ein wichtiger Beitrag zur Biotopvernetzung entlang dieses Gewässers gesichert werden.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den teilweisen Eingriff in ein bestehendes Biotop eines Auwaldes, ergeben sich bei einer baulichen Nutzung des Änderungsgebietes grundsätzlich Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Diese gehen jedoch nur teilweise über das Maß hinaus, das bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich möglich ist. Andererseits wird insbesondere durch die Rücknahme von Bauflächen im nördlichen und zentralen Bereich des überplanten Areals der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der natürliche Untergrund im Plangebiet besteht aus rißeiszeitlichen Schottern, die durch Löß und jüngere Auensedimente überlagert sind. Das infolge der Eindeichung der Wertach jahrelange Ausbleiben der intensiven Überschwemmungen hat zu einer Regulation des Grundwassers und dadurch bedingt zu einem relativ konstanten Grundwasserspiegel im Änderungsgebiet geführt. Die südlich der bisherigen Gleistrasse befindlichen Gebiete sind mit Waldbewuchs ständig überdeckt gewesen, so dass in diesem Bereich keine offenen Bodenflächen entstanden sind. Die Veränderung des Bodens in diesen Bereichen konnte nicht so stark einsetzen wie in den nördlich der bisherigen Bahngleise zeitweise vegetationslos und offenliegenden Bereichen. Im überplanten Areal sind jedoch insgesamt keine Bereiche mit der typischen Beschaffenheit eines Auwaldbodens mehr vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird bei einer baulichen Nutzung durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Mit der Errichtung der geplanten Erschließungsstraße für den westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes (Wendeanlage) und der Realisierung der vorgesehenen gewerblichen und industriellen Bebauung erfolgt eine dauerhafte Versiegelung des bereits durch Entwässerung gestörten Auebodens. Durch die Neuversiegelung gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden

und die Bodenversiegelung werden im Zuge der Änderung auch weiterhin auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden insbesondere in den Randbereichen des Änderungsgebietes sowie auf den nördlichen und zentralen Grünachsen (tlw. zu erhaltende Biotopfläche) naturnahe Bereiche neu geschaffen bzw. dauerhaft erhalten, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich bei einer baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das bereits derzeit nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich möglich ist. Die im Zuge der 1. Änderung vorgesehene Rücknahme von Bauflächen und Flächen für Erschließungsanlagen im nördlichen und zentralen Bereich des Änderungsgebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet existieren keine aktuellen Grundwassermessungen oder diesbezügliche Beobachtungsergebnisse. Im Änderungsgebiet ist möglicherweise mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden, unmittelbar benachbarten Wertach beeinflusst wird. Im Änderungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Untergrund ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch eine Überbauung des Areals erfolgt grundsätzlich eine Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung des Brachestadiums und Auwaldzustandes des Geländes ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Mit den in der Änderung zusätzlich geplanten Grünflächen zum Biotopverbund entlang der Wertach wird ein ausreichender Puffer der Bebauung zu diesem Gewässer geschaffen. Von einer Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist nicht auszugehen. Mögliche Beeinträchtigungen des bereits durch einen künstlichen Verbau

der Wertach vorbelasteten Grundwasserstandes können infolge der geplanten Bebauung auf ein Minimum reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung ergeben mit einer baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das bereits derzeit nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich möglich ist. Die im Zuge der 1. Änderung vorgesehene Rücknahme von Bauflächen und Flächen für Erschließungsanlagen im nördlichen und zentralen Bereich des Änderungsgebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet Wehringen befindet sich im Einflussbereich der Lech-Wertach-Ebene und somit der alpinen Föhnwetterlage. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7° C bis 8° C. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals südlich der Straßberger Straße gehen bewachsene, verdunstende, Regenwasser zurückhaltende und klimaaktive Flächen verloren, die grundsätzlich zur Klimaregulation beitragen. Durch die bereits in der Vergangenheit teilweise erfolgten Versiegelungen und realisierten baulichen Anlagen (Fa. Polywert) im östlichen Bereich überplanten Areals ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch bereits eingeschränkt. Die insbesondere im Rand- und zentralen Bereich des Änderungsareals geplanten bzw. zu erhaltenden Grün- und Gehölzstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Änderung grundsätzlich nur geringe Umweltauswirkungen, die zudem nicht über das Maß hinausgehen, das bereits derzeit nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich möglich ist. Mit der Erhaltung und Erweiterung der Grünstrukturen aufgrund der Reduzierung von gewerblichen Bauflächen ist eine ökologische Aufwertung des Schutzgutes Luft/Klima verbunden.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild des Änderungsgebietes wird bislang durch einen eingewachsenen Waldkomplex geprägt, der im Norden und Nordosten unmittelbar von großflächiger, bestehender gewerblicher Bebauung (Anlagen der Fa. Polywert) und Ortsrandeingrünung begrenzt wird.

Auswirkungen:

Mit einer baulichen Entwicklung des Areals wird das Erscheinungsbild der insbesondere im westlichen Teilbereich vorwiegend als Waldbrache genutzten Flächen innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich verändert. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der geplanten baulichen Anlagen, die sich an den Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 orientieren, kann eine verträgliche Einbindung des Änderungsgebietes in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten. Die geplante Bebauung orientiert sich an der im Änderungsgebiet bereits teilweise vorhandenen gewerblichen Bestandsbebauung.

Durch die Reduzierung der Bauflächen im nördlichen Bereich des Änderungsareals und der damit verbundenen Erhaltung der Biotopflächen wird die Einsehbarkeit der geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen des Änderungsgebietes von dem nördlichen Wohngebiet her ebenfalls verringert.

Ergebnis:

Im Zuge der Änderung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft grundsätzlich nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, die nicht über das Maß hinausgehen, das bereits derzeit nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 planungsrechtlich möglich ist.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Unter dem Begriff Kulturgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschl. ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die allgemein hin als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in den Bodenbereichen innerhalb des Änderungsgebietes keine archäologischen Funde bekannt. Bei allen Bodeneingriffen im Änderungsgebiet kann das Antreffen von Bodendenkmälern, die sich bis jetzt der Kenntnis entziehen, jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 467, Gemarkung Wehringen (Teilplan 3), ist aufgrund der unmittelbaren Nähe eines bekannten Bodendenkmals das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 bei eventuellen Bodeneingriffen erforderlich.

Auswirkungen:

Die Änderung hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst (z.B. Wirkungspfad Boden-Mensch). Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderung

Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 ebenfalls die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebietsflächen in vergleichbarem Umfang und Ausmaß möglich. Da die rechtsverbindliche Planung jedoch nicht mit den spezifischen Ansprüchen der Firma Polywert für eine Erweiterung der Betriebsflächen in Einklang gebracht werden kann, würde der Großteil des Plangebietes aller Wahrscheinlichkeit nach weiterhin brachliegen. In diesem Falle würden die Bereiche mit einzeln stehengebliebenen Großbäumen westlich der Betriebsflächen der Fa. Polywert aufgrund des Einzelstandes der Bäume nach der in der Vergangenheit bereits erfolgten Entsie-

gelung von Teilbereichen des Geländes eine zunehmende Windbruchgefahr aufweisen. Der entsiegelte Bereich südlich der Betriebsflächen der Fa. Polywert würde aufgrund der Feuchtigkeitsverhältnisse bei Nichtbebauung mit einem Bestand aus Silberweidengebüsch unterschiedlicher Ausprägung verbuschen. Die trockenen verbuschten Bereiche entlang der Kreisstraße A 13 würden mit einem Bestand typisch für trockenere Bereiche einer weiterführenden Sukzession unterliegen. Die teilweise in der Terminalphase und Zerfallsphase befindlichen Auwaldrestbereiche würden bei Herbst- und Frühjahrstürmen im Bestand zusammenfallen, wobei diese Bereiche danach durch das Einwandern von Nährstoffzeigern wieder sukzessive verbuschen würden. Diese Entwicklung hat im Bereich westlich der Fa. Polywert in der Vergangenheit bereits stellenweise stattgefunden. Eine gestaltete Entwicklung von Gehölzstrukturen und extensiven Grünflächen sowie eines ökologisch gestalteten Grünstreifens gegenüber dem degenerierten Auwaldbereich an der Wertach wäre nicht zu erwarten.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

6.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes (Ein- und Durchgrünung, wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen, Fassadenbegrünung, usw.) bleiben auch im Rahmen der aktuellen Änderung weiterhin gültig.

6.5.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich für 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann auf den in der Planzeichnung in den Teilplänen 2 - 5 dargestellten Flächen umgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 durchzuführen.

Für die erfolgte Hallenerweiterung nach Süden wurde der Ausgleich bereits auf dem Grundstück Flur Nr. 2545 und Teilflächen des Grundstücks Flur Nr. 2546 (Gem. Wehringen) erbracht (Teilplan 5). Der übrige noch erforderliche Ausgleich kann auf den Flächen der Teilpläne 2 - 4 umgesetzt werden (Grundstücke Flur Nr. 1432, 467, 504, 505, 506, jeweils Gem. Wehringen). Der Ausgleich für den Eingriff in das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop für die westliche Erweiterung erfolgt dabei auf der in Teilp-

lan 2 dargestellten Fläche (Flur Nr. 1432, Gem. Wehringen). Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf von 48.588 m² erforderlich. Der ursprüngliche Kompensationsbedarf von 53.929 m² aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 2000 konnte durch Zurücknahme von Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung reduziert werden.

Bereits erbrachter Ausgleich (Hallenerweiterung nach Süden)

Für die bereits umgesetzte bauliche Erweiterung der Fa. Polywert (drei zusätzliche Produktionshallen südlich des Hauptbetriebsgeländes) wurde der anteilige Kompensationsbedarf von 3.825 m² durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des Grundstückes Flur Nr. 2545¹ sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2546, jeweils Gemarkung Wehringen, erbracht (siehe Teilplan 5). Die insgesamt ca. 4.770 m² große Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung) und grenzt an bereits bestehende Auwaldbereiche an. Die nach Abzug des Kompensationserfordernisses von 3.835 m² noch zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen (ca. 935 m²) sollen in das Ökokonto der Gemeinde eingestellt werden.

Analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 wurde auf dieser Fläche durch Aufforstung die Entwicklung eines naturnahen, standortgerechten Auwaldkomplexes inklusive randlicher Saumstrukturen im Bereich des Waldmantels vorgenommen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die bereits umgesetzten Ausgleichsflächen (gem. Baugenehmigung für die Errichtung der drei Produktionshallen) planungsrechtlich gesichert und somit verbindlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zugeordnet werden.

Reduzierung des Gesamtkompensationsbedarfs aufgrund Zurücknahme von Bauflächen zugunsten von Grünflächen

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll in einem weiteren Schritt eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in Richtung Westen vorgenommen werden. Hierzu ist eine bauliche Nutzung der östlichen Teilbereiche der in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen GE 1 und GI 2 vorgesehen. Für die bauliche Erweiterung des Betriebsgeländes ist entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG der Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu erbringen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde vom Büro Eger und Partner bereits eine Untersuchung und Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen und die entsprechenden naturschutzfachli-

¹ Abweichend von den Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anstelle der Fl.nr. 414 und 501 (Gem. Wehringen) die Fl.nr. 2545 und 2546 (Tlfl.) zum Ausgleich herangezogen, da diese aufgrund von Pachtverträgen nicht kurzfristig verfügbar waren.

chen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der festgesetzte benötigte Ausgleich im rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt nach dieser Bewertung insgesamt 53.929 m². Vierzehn Jahre später soll die Bilanzierung nach Forderung der Unteren Naturschutzbehörde auf Aktualität hin überprüft und auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Dabei wurde insbesondere der weitgehende Erhalt des im Änderungsgebiet befindlichen gesetzlich geschützten Biotops (Nr. 7730-0043-017) angestrebt. Die bereits rechtskräftigen Bauflächen wurden in diesem Bereich größtenteils zurückgenommen und im Rahmen der 1. Änderung durch Grünflächen ersetzt. Dadurch kann eine Reduzierung der Eingriffsschwere und damit des Kompensationsbedarfs erreicht werden. Zur Verdeutlichung der Darstellung der Untersuchung wird das untersuchte Areal in drei Teilflächen aufgeteilt und einzeln betrachtet (siehe Abb. 3).

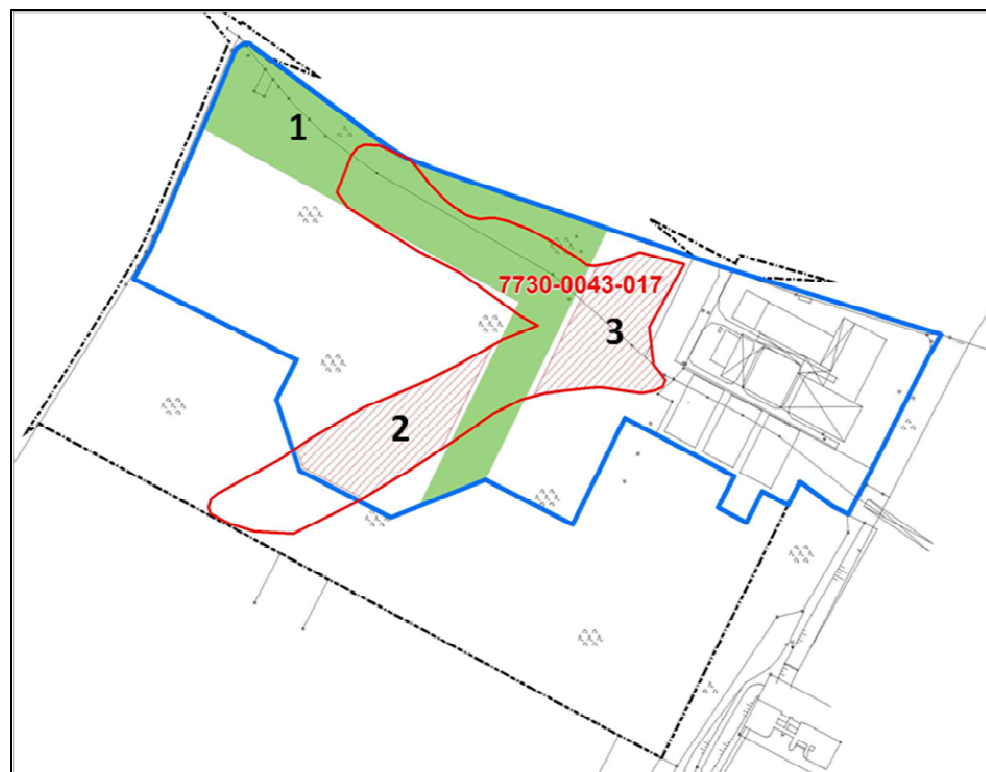


Abb. 3: Einstufung der Teilflächen (Biotop und Erhalt von Grünflächen)

Fläche 1 (grün; ca. 2,04 ha) stellt dabei die Bereiche dar, die im Zuge der 1. Änderung aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des Erhalts der Biotop- und Grünstrukturen von den Bauflächen zurückgenommen wurden. Die rot schraffierten Flächen 2 (ca. 0,58 ha) und 3 (ca. 0,64 ha) betreffen die Restflächen des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 7730-0043-017 (Auwaldreste), die auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wei-

terhin als Bauflächen ausgewiesen sind und auf denen somit weiterhin ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet. Für die übrigen Flächen im Änderungsgebiet wurde keine neue Einstufung der naturschutzfachlichen Wertigkeit durchgeführt, da sich auf diesen Arealen im Zuge der 1. Änderung keine bzw. nur sehr geringfügige Veränderung der Nutzung ergibt.

Zunächst wurde zur Ermittlung des neuen Ausgleichsbedarfs eine Bewertung der drei dargestellten Flächen mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmten Ausgleichsfaktoren durchgeführt und somit durch Multiplikation die Flächengröße des zu erbringenden Ausgleichs berechnet. Somit ergeben sich die wie in Abb. 4 dargestellten Werte.

Neubilanzierung des Kompensationsbedarfs		
Gegenrechnung Ausgleichsbedarf rechtskräftiger BP (Stand: 12/2000) zur 1. Änderung		
Fläche 1	Rücknahme Baufläche zugunsten Biotop	
Wertigkeit mit Stand 12/2000		
Fläche [m ²]	Faktor	Ausgl. [m ²]
602	0,3	181
8577	0,8	6862
11295	1,0	11295
20474	gesamt	18337
Fläche 2	Biotopfläche westlich Grünzug	
Wertigkeit mit Stand 12/2000		
Fläche [m ²]	Faktor	Ausgl. [m ²]
580	0,3	174
238	0,8	190
5026	1,0	5026
5844	gesamt	5390
Fläche 3	Biotopfläche östlich Grünzug	
Wertigkeit mit Stand 12/2000		
Fläche [m ²]	Faktor	Ausgl. [m ²]
49	0,3	15
1460	0,8	1168
4863	1,0	4863
6372	gesamt	6046

Abb. 4: Einstufung Wertigkeit Teilflächen (Wertigkeit Stand 2000)

Wird dieser Ausgleichsbedarf nun zusammengenommen betrachtet und von dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 ursprünglich benötigten Ausgleichsbedarf (53.929 m²) subtrahiert, ergibt sich eine Zwischensumme von 24.156 m². Diese Zwischensumme stellt die Flächengröße des erforderlichen Kompensationsbedarfs dar, der erforderlich wäre, wenn innerhalb der Flächen 1-3 kein Eingriff stattfinden würde.

In einem letzten Schritt muss nun eine Bewertung des im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 verbundenen Eingriffs in das amtlich kartierte Biotop durchgeführt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für diese Eingriffsflächen (Flächen 2 und 3) ein Ausgleichsfaktor von 2,0 festgelegt. Der Kompensationsbedarf für diese beiden Flächen erhöht sich im Vergleich zur Berechnung im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend. In der Summe (Ausgleichsbedarf: Fläche 2 + Fläche 3 + Zwischensumme) ergibt sich der in der Abb. 5 neu berechnete Ausgleichsbedarf von 48.588 m². Fläche 1 wird im Rahmen der 1. Änderung als öffentliche Grünfläche bzw. als zu erhaltende Biotopfläche festgesetzt. Demnach erfolgt in diesem Bereich kein Eingriff. Die Fläche kann somit von der Berechnung ausgenommen werden.

Benötigter (festgesetzter) Ausgleich Stand 12/2000		53929 m²
./. Rücknahme Baufläche	Fläche 1	18337 m ²
./. Biotopfläche westlich Grünzug	Fläche 2	5390 m ²
./. Biotopfläche östlich Grünzug	Fläche 3	6046 m ²
Zwischensumme		24156 m²
+ Biotopfläche westlich Grünzug mit Faktor 2,0 multipliziert (5844 m ² x 2,0)	Fläche 2	11688 m ²
+ Biotopfläche östlich Grünzug mit Faktor 2,0 multipliziert (6372 m ² x 2,0)	Fläche 3	12744 m ²
neu berechneter Ausgleich		48588 m²

Abb. 5: Neubilanzierung Kompensationsbedarf (Wertigkeit Stand 2000)

Der für die 1. Änderung benötigte Ausgleichsbedarf in einer Flächengröße von ca. 4,86 ha muss auf externen Flächen im Gemeindegebiet Wehringen kompensiert werden.

Ausgleich für westliche Erweiterung Fa. Polywert (Eingriff u.a. in gesetzlich geschütztes Biotop)

Im Zuge der vorgesehenen Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Westen wird u.a. in naturschutzfachlich hochwertige Biotopflächen eingegriffen. Dabei handelt es sich um Auwaldreste, welche gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Für Maßnahmen, die in solche Biotope eingreifen, kann von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Nach beantragter Befreiung (siehe Befreiungsantrag nach Art. 23 Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz, erstellt von Arnold Consult AG vom 05.02.2015 (zuletzt geändert am 23.04.2015)) wurde eine Beseitigung der Biotopstrukturen ausnahmsweise zugelassen. Die dafür entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen umgesetzt werden (Flur Nr. 1432, Gem. Wehringen auf Teilplan 2). Nähere Ausführungen zum Ausgleichsbedarf und der umzusetzenden Maßnahmen können dem o.g. Befreiungsantrag entnommen werden. Dieser ist auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vollumfänglich gültig.

Zusammenfassung

Da mit dem Bebauungsplan und der darin ausgewiesenen gewerblichen/industriellen Bauflächen grundsätzlich teilweise in naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Auwaldflächen, Biotope) eingegriffen wird, hat die Untere Naturschutzbehörde das Aufstellungsverfahren des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 von Beginn an sehr intensiv begleitet und entsprechende Auflagen für die endgültige Umsetzung der Planung durchgesetzt. Parallel zum Verfahren der 1. Änderung wurde demzufolge nochmals abschließend festgestellt, dass für die Realisierung der planungsrechtlich bereits gesicherten Bauflächen noch ein Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde für einen Eingriff in naturschutzfachlich hochwertige Biotopflächen (§ 30 BNatSchG) erforderlich ist, der für den Eingriff in das im Änderungsgebiet mittlerweile amtlich kartierte Biotop Nr. 7730-0043-017 bereits von der Arnold Consult AG ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt wurde. Die Befreiung wurde zwischenzeitlich erteilt.

6.5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Untersuchungsgebietes wurde in Form einer sog. Relevanzprüfung durchgeführt (vom 26.11.2013, Büro ArVe und Bioplan Tübingen, i.A. Arnold Consult AG). Dabei wurde geprüft, welche relevanten Arten grundsätzlich im Untersuchungsgebiet vorkommen können und gegenüber dem geplanten Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen. Als Ergebnis dieser Relevanzprüfung wurden 29 Tierarten (17 Vögel, 6 Fledermäuse, 6 weitere Arten) als potenziell betroffene Arten ermittelt.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde in einem weiteren Schritt überprüft, ob diese Arten tatsächlich vorkommen und von dem Vorhaben betroffen sein können. Hierzu wurde eine Potenzialanalyse mit vereinfachter Bestandsaufnahme durchgeführt (Arnold Consult AG vom 28.01.2015). Dabei konnten weitere 4 Arten ausgeschlossen werden, so dass schließlich 25 Arten verbleiben. Für diese restlichen potenziell vorkommenden Arten können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 ausgeschlossen werden. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dabei umzusetzen:

- SAP-1 - Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Tieren sind Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut-/Nist- und Fortpflanzungszeit durchzuführen. Die Ausführungen in § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind zu beachten. Sollten bei den Rodungsarbeiten Fledermausquartiere entdeckt bzw. beeinträchtigt werden ist unverzüglich die zuständige Fledermausbetreuerin Carmen Liegl zu verständigen (0821 3197631).
- SAP-2 - Installation von zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten (7 Spechthöhlen; 2 Schnäpperhöhle, 1 Waldkauzhöhle) im direkten näheren Umfeld der Rodungen auf Flur Nr. 1563/2.
- SAP-3 - Installation von zehn Nistkästen für Fledermäuse im direkten näheren Umfeld der Rodungen auf Flur Nr. 1563/2. Die Fledermauskästen sind auf zwei bis 3 kleine Gruppen aufzuteilen.

- SAP-4 - Installation von drei Nistkästen für Haselmäuse im direkten näheren Umfeld der Rodungen auf Flur Nr. 2596. Die Einschlußöffnung sollte ca. 25 mm betragen.
- SAP-5 - Für die Gelbbauchunke sind auf Flur Nr. 1563/2 direkt südöstlich des Eingriffs im Anschluss an den Waldtümpel Überwinterungsquartiere zu schaffen. Dabei sind insgesamt 2 Schotter-/Steinhaufen zu schütten (h < 50 cm). Das Material ist so auszuwählen, dass ein ausreichend großes Lückensystem als Versteckmöglichkeit entsteht. In Kombination zu den zwei Steinhaufen sind Wurzelstöcke oder ist Totholz auszubringen.
- SAP-6 - Naturnahe artenreiche Waldrandgestaltung in den Randbereichen des Eingriffs auf Flur Nr. 2596 und 1563/2 zur Verbesserung des Lebensraums für die Haselmaus. Dabei ist auf eine gut entwickelte Strauchschicht arten- und blütenreicher Zusammensetzung zu achten. Insbesondere Arten wie bspw. Brombeere, Hasel, Weißdorn, Schlehe und Faulbaum sind hierbei zu fördern (Lebensraum für Haselmaus). Nicht standortgerechte Pflanzen, insbesondere Neophyten, sind zu entfernen. Lichte Waldbereiche sind durch vereinzelte Gehölzentnahmen offen zu halten. Eine artenreiche Gras- und Krautschicht ist zu fördern (Lebensraum für Wald-Wiesenvögelein und Gelbringfalter).

Bei der Anbringung der Nistkästen an Bäume sind diese zu markieren (durch Plaketten) und dauerhaft aus der Nutzung nehmen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist regelmäßig zu kontrollieren. Dabei sind im Bedarfsfall Nistkästen zu reinigen oder zu ersetzen. Die Verortung der Maßnahmen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6.6 Planungsalternativen

Nachdem es sich bei der vorliegenden Änderung vorwiegend um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits im Änderungsgebiet ansässigen Betriebes und somit lediglich um eine Änderung des bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 bestehenden Baurechts handelt, liegen keine Alternativen hinsichtlich des für eine Bebauung vorgesehenen Standorts vor.

Die Alternative zu der Entwicklung der bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Straßberger Straße wäre lediglich die Entwicklung von neuen Bauflächen auf der sog. „grünen Wiese“ am Ortsrand. Dies würde jedoch auch den vollständigen Neubau der bereits vorhandenen betrieblichen Anlagen sowie Infrastruktureinrichtungen

(Wege, Leitungen, etc.) der im Gebiet ansässigen Fa. Polywert erforderlich machen, die Siedlungsfläche auf Kosten der freien Landschaft vergrößern und somit letztlich eine für die Umweltbelange deutlich ungünstigere Alternative darstellen. Zudem wäre eine bauliche Nutzung der Flächen nach den Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 unabhängig davon auch weiterhin möglich.

6.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderung auf die einzelnen Schutzgüter wurden Ausführungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde, im Arten- und Biotopschutzprogramm, der amtlichen Biotopkartierung und eigene Erhebungen herangezogen.

Darüber hinaus wurde insbesondere auch auf die Unterlagen und Erfahrungen aus dem bereits rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 und die in diesem Zusammenhang bereits existierenden verschiedenen Untersuchungen des Büros Eger und Partner aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen.

Aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt wurden:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Thierhaupten, Schreiben vom 01.06.2012 und 20.08.2015, zur Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß § 8 Abs. 1 und 2 DSchG sowie zum Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 7.1 DSchG bei Bodeneingriffen aller Art im Bereich der Ausgleichsfläche Flur Nr. 467 der Gemarkung Wehringen.
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 21.09.2015, zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im angrenzenden Wohngebiet und mit Anregungen zu den Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen.
- Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfallrecht/Bodenschutzrecht, Schreiben vom 14.05.2012 und 09.09.2015, mit einem Hinweis auf die altlastenverdächtige Fläche „Fasan II“ südlich des Plangebietes, zu bereits durchgeführten Erkundungen im Änderungsgebiet sowie mit der Empfehlung bisher noch nicht untersuchte Bereiche im Zuge von Baumaßnahmen und Bodenaufschlüssen eigenverantwortlich zu beproben.
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.06.2012, zu den Auswirkungen der Planung auf geschützte Biotope,

zur Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu Ausführungen in der Begründung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, zur Klarstellung, ob eine Ausnahmegenehmigung nach Art. 16 BayNatSchG erforderlich ist sowie zum Verbot zur Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG und zur Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG.

- Staatliches Gesundheitsamt im Landratsamt Augsburg, Schreiben vom 15.09.2015, mit dem Hinweis auf mögliche Altlasten im Plangebiet sowie allgemeinen Ausführungen zu den ehemaligen Werken „Fasan I“, „Fasan II“ und das „Wertachlager“.
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 05.06.2012 und 21.09.2015, zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zu Altlasten (Rüstungsaltlastenverdachtsfläche „Fasan II“, zur Abwasserbeseitigung und zu oberirdischen Gewässern.
- Stadt Bobingen, Schreiben vom 26.06.2012 und 21.09.2015, zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Emissionen aus den gewerblichen Bauflächen und zu den Auswirkungen dieser auf das benachbarte allgemeine Wohngebiet „Bobingen Siedlung“.

Zudem liegen folgende gutachterliche und sonstige umweltrelevanten Informationen vor:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Arnold Consult AG vom 28.01.2015, Potentialanalyse mit Bestandsaufnahme.
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 1.13.501/1 der Arnold Consult AG vom Dezember 2014, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ der Gemeinde Wehringen.
- Befreiungsantrag nach Art. 23 Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz der Arnold Consult AG vom 23.04.2015 mit Erläuterungsbericht zum Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop.

6.8 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes werden die im nördlichen Teil des Vorhabengebietes umzusetzenden Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen durch entsprechendes Fachpersonal wie folgt überprüft:

- Kontrolle der umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Erfüllung bzw. Zielerreichung des Entwicklungsziels durch naturschutzfachliches Fachpersonal im Abstand von 5 Jahren ab Umsetzung der Maßnahme.
- Kontrolle der im Geltungsbereich des Bebauungsplans installierten Nistkästen (SAP-2-4) auf Funktionsfähigkeit jährlich außerhalb der Brutzeit. Falls erforderlich sind die Nistkästen zu reinigen.

Darüber hinaus sind für das Vorhabengebiet keine Prognoseunsicherheiten oder Besonderheiten gegeben, die ein Monitoring erfordern.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsflächen der Firma Polywert nach Westen geschaffen werden, die den spezifischen Ansprüchen dieses Unternehmens Rechnung tragen können.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Änderung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter erfasst. Durch die mit der geplanten gewerblichen und industriellen Bebauung sowie den Erschließungsanlagen verbundene Versiegelung ergibt sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser grundsätzlich eine Beeinträchtigung. Andererseits kann durch die Erhöhung des Angebotes an Industrie- und Gewerbeflächen das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet Wehringen grundsätzlich erhöht werden. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben sich im Zuge der Änderung keine oder zumindest nur geringe Beeinträchtigungen.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung des Brachliegens des Areals mit der Realisierung der Industrie- und Gewerbebebauung sowie der vorgesehenen Erschließungsanlagen grundsätzlich eine höhere Nutzungsdichte des Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der bebauten Bauflächen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie zusätzliche Minde-

rungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Höhenbeschränkung, etc.), die bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 geplant waren und auch im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit besitzen, können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt ausgeglichen werden. Zudem können durch die Rücknahme von Bauflächen und die Festsetzung von Grünflächen im nördlichen und zentralen Bereich des Änderungsgebietes große Teile eines zwischenzeitlich gesetzlich geschützten Biotops erhalten werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit minimiert.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem aktuellen Änderungsverfahren lediglich um die 1. Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 handelt. Im Vergleich zu den bereits jetzt auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 im Änderungsgebiet planungsrechtlich zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben sich mit der vorliegenden Änderungsplanung grundsätzlich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Da sich der Ausgangszustand der Schutzgüter innerhalb des Änderungsgebiets jedoch teilweise verändert hat (z.B. Biotopflächen), wurde eine erneute Bestandserhebung durchgeführt.

7. Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die

zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 467 der Gemarkung Wehringen befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal (Straßenrutsche und rechtwinkliges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Inv. Nr. D-7-7730-0063). Daher ist für die Durchführung einer konservatorischen Überdeckung und für Bodeneingriffe aller Art in diesem Bereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im näheren Umfeld der geplanten Ausgleichsfläche Flur. Nr. 1432 der Gemarkung Wehringen befindet sich zudem ein Baudenkmal (Hl. Johannes von Nepomuk, Holzfigur, 18. Jh.; in modernem Bildstock, an der Wertachstraße; Akt. Nr. D-7-72-125-27). Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist durch die Erweiterung des Auwaldes an der Wertach jedoch nicht zu erwarten.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Da sich in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes vor, während und nach dem 2. Weltkrieg die ehemaligen Werke „Fasan I“ und „Fasan II“ zur Rüstungsproduktion (Herstellung von Sprengstoff, Hexogen) und das „Wertachlager“ (Lager für Ostarbeiter mit Bunkeranlagen) befanden, sind

mögliche Altlasten im Untergrund des Änderungsgebietes nicht vollständig auszuschließen.

In der Untersuchung der Tischler und Partner GmbH mit Gutachten vom 24.06.1996 im Rahmen der Erweiterung der Fa. Polywert wird dargelegt, dass im westlichen Bereich des Änderungsgebietes keine Hexogenbelastung im Bereich des Oberbodens bzw. der erkundeten Aufschüttungen festgestellt werden konnte und keine weiteren Erkundungsmaßnahmen erforderlich waren.

Der hälftige, östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde bisher nicht historisch bzw. orientierend untersucht. Eine Belastung mit rüstungsspezifischen Parametern bzw. anderen Bodenbelastungen kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Deshalb wird den künftigen Bauherren empfohlen, wie auch von der Unteren Abfall- und Bodenschutzrechtsbehörde angeregt, im Zusammenhang von Baumaßnahmen bzw. Bodenaufschlüssen das betreffende Gebiet eigenverantwortlich zu beproben und die Untersuchungsergebnisse dem FB 51 des Landratsamtes Augsburg mit dem Bauantrag vorzulegen. Ob sich die vermuteten Altlasten bis zu dem Bereich der Änderungsplanung erstreckt, kann nur durch eine Untersuchung des Untergrunds endgültig geklärt werden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

9. Allgemeine Angaben zur Begründung

Die textlichen Hinweise sowie die allgemeinen Inhalte der Begründung und des Grünordnungsplanes zum bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ in der Fassung vom 28.11.2000 gelten für den Änderungsbereich grundsätzlich auch weiterhin fort.

10. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	6,24	62,0
• Gewerbliche Bauflächen	3,04	30,2
• Industrielle Bauflächen	3,20	31,8
Verkehrsflächen	0,17	1,7
• Straßenverkehrsflächen	0,17	1,7
Grün- und Freiflächen	3,65	36,3
• Öffentliche Grünflächen	1,28	12,7
• Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,37	3,7
• Maßnahmenflächen mit Schwerpunkt Bestandsumbau und Bestandsneugründung	0,18	1,8
• Maßnahmenflächen mit Schwerpunkt Bestandsschutz und pflegerische Entwicklung	0,52	5,2
• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1,30	12,9
Gesamtfläche	10,06	100,0

11. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Baugebiet Fa. Hoechst AG“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 27.10.2015



ARNOLD CONSULT AG