

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 6
Baugebiet „Auwald“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 29.03.2016

geändert am:
05.07.2016
28.09.2016

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe	5
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie und Hydrologie	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und landesplanerische Vorgaben	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	8
3.5	Denkmalschutz	8
3.6	Immissionsschutz	8
4.	Inhalte der Änderungsplanung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Begründung sonstiger Festsetzungen	10
4.4	Verkehrliche Erschließung	10
4.5	Auswirkungen auf Nachbargemeinden	10
5.	Ver- und Entsorgung	10
6.	Umweltbericht	11
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	12
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	12
6.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	13
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	18
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	18
6.5.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	19
6.6	Planungsalternativen	19
6.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
6.8	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	20

6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	20
7.	Denkmalschutz	21
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	22
9.	Städtebauliche Statistik	23
10.	In-Kraft-Treten	23

Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 28.09.2016.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderung

Die Firma Klaus Hoch- und Tiefbau GmbH beabsichtigt, das ehemalige Verwaltungsgebäude, Waldstraße 18 in Wehringen, zur Unterbringung von Saisonarbeitern umzubauen und aufzustocken. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht eine solche Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für den überplanten Bereich planungsrechtlich gesichert ist, jedoch nicht vor.

Aus diesem Grund wurde von der Fa. Klaus Hoch- und Tiefbau GmbH bei der Gemeinde Wehringen für die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1561/11 der Gemarkung Wehringen bei der Gemeinde ein Antrag auf Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ gestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes in eine Unterkunft für Saisonarbeiter schaffen zu können, ist eine Darstellung der überplanten Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkunft“ sowohl in der vorbereitenden (9. Änderung FNP) als auch in der verbindlichen (6. Änderung BP Nr. 6) Bauleitplanung erforderlich. Durch den Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes können, dem heutigen Standard angemessene Schlaf-, Sanitär- und Gemeinschaftsräume geschaffen werden.

Die Gemeinde Wehringen steht diesem Vorhaben positiv gegenüber und möchte dem bereits seit Jahrzehnten ansässigen Bauunternehmen eine Weiterentwicklung bzw. Umnutzung des Betriebsareals ermöglichen.

Um die geplante Nutzungsänderung und die in diesem Zusammenhang geplanten Umbaumaßnahmen an diesem Standort auch planungsrechtlich sichern zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 neben der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich geändert werden. Für die bisherige Nutzung „Gewerbegebiet“ soll für das überplante Areal ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkunft“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich an der Waldstraße im Gewerbegebiet Auwald ca. 1,5 km nordwestlich der Ortslage Wehringen. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1561/11 der Gemarkung Wehringen.



Übersicht Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,17 ha. Das gesamte Änderungsgebiet ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“ dargestellt.

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 047-A (Lech- und Wertachtal) im südlichen Landkreis Augsburg. Das Gelände befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 519 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und der Errichtung von Stellplätzen haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich nordöstlichen Bereich befindet sich ein einzelner Laubbaum mitt-

leren Alters. Das Änderungsgebiet ist aufgrund der bisherigen vorgenannten Nutzungen nahezu vollständig versiegelt.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das überplante Areal liegt innerhalb der geologischen Raumeinheit der Iller-Lech-Region im südlichen Landkreis Augsburg. Die alt- bis mittelholozänen Schotter sind überlagert von sandigem Kies.

Als Bodentypen haben sich fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmangel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) bzw. Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und/über Carbonatsandkies (Auensediment, braun) entwickelt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Osten durch die Verkehrsfläche Kreisstraße A 28 (Waldstraße) sowie durch die Waldflächen des Auwaldes östlich dieser Straße,
- Im Norden, Süden und Westen des überplanten Areals grenzen die gewerblich genutzten Flächen des ansässigen Bauunternehmens.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und landesplanerische Vorgaben

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [LEP 3.2 (Z)].

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der sozialen Verhältnisse Rechnung.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das überplante Areal als gewerbliche Baufläche mit starker Durchgrünung dargestellt. Die unmittelbar südliche, westliche und nördliche Nachbarschaft ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche mit starker Durchgrünung ausgewiesen. Im Osten folgen Flächen für Wald.

Nachdem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und die geplante Umnutzung eines Verwaltungsgebäudes in eine Unterkunft für Saisonarbeiter in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht umsetzbar ist, wird der Flächennutzungsplan nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg im Parallelverfahren entsprechend geändert (9. Änderung) und künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“ dargestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sobald die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kraft getreten ist.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet ist vollumfänglich bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“. Die 1. bis 5. Änderung hierzu ist ebenfalls bereits rechtskräftig. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes für das Änderungsgebiet liegt in der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung auf den Flächen westlich der Waldstraße. Demzufolge sind die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 6 in diesem verbindlichen Bauleitplan für den Bereich der 6. Änderung bereits als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht die in der vorliegenden Planung vorgesehene Art der baulichen Nutzung (Unterkünfte für Saisonarbeiter) in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für den überplanten Bereich planungsrechtlich gesichert ist, jedoch nicht vor.

Mit dem künftigen Inkrafttreten der plangegegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ einschließlich der hierzu bereits existierenden Änderungen (1. bis 5. Änderung) für den überplanten Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

3.5 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, zumal in der Vergangenheit bereits eine gewerbliche Bebauung mit Eingriffen in den Untergrund auf dem Areal umgesetzt wurde. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben gemäß BayDSchG sind einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf Pkt. 7 „Denkmalschutz“ verwiesen.

3.6 Immissionsschutz

Eine Vorbelastung für das Änderungsgebiet besteht im Wesentlichen durch die Emissionen aus der gewerblichen Nutzung innerhalb des umliegenden Gewerbegebietes. Zudem bestehen Vorbelastungen aus den Emissionen des Straßenverkehrs der anliegenden Waldstraße (A 28).

4. Inhalte der Änderungsplanung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 (inkl. Änderungen) und wurde in diesem Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da die geplanten Unterkünfte für Saisonarbeiter in einem Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich nicht zulässig sind und sich von den ausnahmswei-

se zulässigen Betriebsleiterwohnungen in ihrer Art unterscheiden, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. In einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 16.02.2015 (Az. 1 B 13.648) wurde festgestellt, dass Unterkünfte für Arbeitnehmer wegen ihrer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt selbst dann, wenn ein im gleichen Gebäude ansässiger gewerblich tätiger Arbeitgeber ausschließlich eigenen Arbeitnehmern Schlafräume einfachster Ausstattung (Mehrbettzimmer ohne Sanitär- und Kücheneinrichtung) zur Verfügung stellt.

Da es sich bei der geplanten Nutzung (Arbeiterunterkunft) jedoch auch nicht um eine Wohnnutzung im klassischen Sinn (z.B. Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern) handelt, ist im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die Festsetzung des Änderungsgebietes als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“ vorgesehen.

Sonstige Sondergebiete sind Baugebiete im Sinne von § 1 Absätze 2 und 3 BauNVO. Die in ihnen festgesetzten Nutzungen sind jedoch generell oder in dieser Konzentration oder Zusammenstellung in einem anderen Baugebiet (im vorliegenden Fall GE) unzulässig. Der besondere Nutzungszweck wird durch die Beschriftung in der Planzeichnung und dem Textteil angegeben. Er ist so eindeutig bestimmt und textlich festgesetzt, dass die Definition keine Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Nutzung zulässt.

Die vorgenannten planungsrechtlichen Vorgaben können durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“ erfüllt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ vom 28.08.1978, einschließlich der hierzu bislang rechtsverbindlichen Änderungen, werden im Zuge der Änderung hinsichtlich GRZ an die in der Vergangenheit auf dem Areal bereits erfolgten Versiegelungen angeglichen, um mit der Planung auch den tatsächlichen Zustand der überplanten Flächen planungsrechtlich abbilden zu können. Für die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird eine geringe Erhöhung auf 1,0 bzw. III Vollgeschosse vorgenommen, um den Bauherren bei der angestrebten Umnutzung etwas mehr Spielraum zu ermöglichen und somit evtl. auch ein drittes Vollgeschoss im Dachraum zu ermöglichen.

4.3 Begründung sonstiger Festsetzungen

Auf die Übernahme der gestalterischen Festsetzungen (Dachform und -neigung) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde verzichtet, da diese teilweise nicht mehr mit aktuellen Bauformen konform sind. Durch die Änderung der Dachform (Sattel- bzw. Flachdach zu Walmdach) und der Dachneigung (38° - 45° zu 25° - 45°) erfolgt eine Anpassung an die bauliche Struktur des ehemaligen Verwaltungsgebäudes innerhalb des Änderungsgebietes.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 bleiben von der vorliegenden Änderungsplanung unberührt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt zur Waldstraße von Osten her sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die geplante Nutzung erfolgt vollumfänglich auf dem privaten Grundstück. Es sind auf dem überplanten Areal bereits Stellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt.

Die fuß- und radläufige Erschließung des Änderungsgebietes ist über die bestehenden Wege an der Waldstraße gewährleistet.

4.5 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Änderungsgebietes und der Tatsache, dass für das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude lediglich eine Nutzungsänderung stattfinden soll, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu rechnen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewähr-

leistet. Über die Waldstraße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Transformatorstation Nr. 69X „Waldstraße 18“ der LVN. Des Weiteren verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen im Nahbereich des Änderungsgebietes.

Der Bestand der elektrischen Versorgungsleitungen ist weiterhin zu gewährleisten. Bauvorhaben im Umkreis von zwei Metern um die Trafostation sind der LVN zur Stellungnahme vorzulegen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Änderungsgebiet erfolgen. Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sofern diese nicht eingehalten werden können, ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologi-

sche 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. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 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 Planung (Kurzdarstellung)

Die Firma Klaus Hoch- und Tiefbau GmbH beabsichtigt, das ehemalige Verwaltungsgebäude, Waldstraße 18 in Wehringen, zur Unterbringung von Saisonarbeitern umzubauen und aufzustocken. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht eine solche Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 für den überplanten Bereich planungsrechtlich gesichert ist, jedoch nicht vor. Daher ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 und insbesondere eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1. „Anlass der Änderung“ und Pkt. 4. „Inhalte der Änderungsplanung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

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

6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Dabei wird ein Vergleich der möglichen Auswirkungen bei einer Nutzung entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 (Gewerbegebiet GE) zu einer Nutzung des Areals nach den aktuellen Planungen (Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“) angestellt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, da auf der überplanten Fläche bislang ein Verwaltungsgebäude des ansässigen Bauunternehmens und Stellplatzflächen existieren.

Das Änderungsgebiet ist durch die Verkehrsemissionen aus dem Straßenverkehr der östlich verlaufenden Waldstraße (Kreisstraße A 28) vorbelastet. Zudem bestehen im Änderungsgebiet Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch die Emissionen aus der gewerblichen Nutzung innerhalb des umliegenden Gewerbegebietes.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um gewerbliche Bauflächen (ehemaliges Verwaltungsgebäude) handelt.

Knapp 100 m südöstlich des Änderungsgebiets finden sich bereits mehrere zu Wohnzwecken genutzte Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser).

Eine Eignung des Areals für die geplante Sondernutzung (Arbeiterunterkünfte) liegt nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich vor.

Auswirkungen:

Das Änderungsgebiet hat für die Wohnfunktion bislang keinerlei Bedeutung. Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Änderung nicht verbunden. Vielmehr kann durch die geplante Sondernutzung ein Angebot an Unterkünften für saisonal angestellte Arbeitskräfte des ansässigen Unternehmens geschaffen werden.

Da sich die künftigen Bewohner (Saisonarbeiter) nach Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes tagsüber nicht in der Unterkunft aufhalten werden und nachts sowie am Wochenende keine bzw. kaum eine gewerbliche

Nutzung (Kraftfahrzeugverkehr, Ladetätigkeiten, Baumaschinen, etc.) sowohl innerhalb als auch im unmittelbaren Umfeld des überplanten Areals stattfindet, sind für das Änderungsgebiet selbst hinsichtlich der einwirkenden Verkehrsmissionen sowie ggf. sonstiger Geräusche passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern etc.) erforderlich. Die Thematik Lärmschutz wird bereits im Vorfeld der Umbaumaßnahmen gutachterlich behandelt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden dann passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und entsprechend umgesetzt.

Die geplante Unterkunft für Saisonarbeiter ist dabei bezüglich der Schutzbedürftigkeit eher einem Betrieb des Beherbergungswesens (z.B. Pension, Motel, etc.), also Mischgebietscharakter, als einer klassischen Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet mit ständigem Aufenthalt zuzuordnen. In Verbindung mit der ausschließlich zu den üblichen Arbeitszeiten stattfindenden gewerblichen Nutzung ist in Verbindung mit den vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Einbindung des geplanten Arbeiterwohnheims in das bestehende Gewerbegebiet zu erwarten.

Nachdem das überplante Areal im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet (GE) dargestellt ist und die im Zuge der Änderungsplanung vorgesehene Nutzung (Unterkunft für Saisonarbeiter) im Vergleich zur bereits umgesetzten baulichen Nutzung (ehemaliges Verwaltungsgebäude) immissionsschutzrechtlich eine Aufwertung des Gebietes zur Folge hat, ist durch die geplante Umnutzung des bestehenden Gebäudes mit keiner nachhaltigen Belastung für die umliegenden Nutzungsformen im Gegensatz zur Beibehaltung als gewerbliche Baufläche zu rechnen.

Durch die Festsetzungen für das Änderungsgebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 (inkl. 1. bis 5. Änderung) ist von einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Einbindung in das in der Umgebung bestehende Gewerbegebiet auszugehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind auch im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte bislang nicht, zumal aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des Änderungsgebietes keine besonderen Artenvorkommen ersichtlich sind.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung haben sich im gesamten Änderungsgebiet landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen in der Vergangenheit nur eingeschränkt entwickeln können. Der Großteil der überplanten Flächen ist durch bauliche Anlagen überdeckt, bzw. als voll- oder teilversiegelte Freifläche gestaltet.

Durch die Änderungsplanung werden keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope tangiert. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Nachdem im gesamten Änderungsgebiet bereits eine gewerbliche Nutzung und Nutzung durch Stellplatzflächen zulässig war und auch entsprechend stattfand, wird sich im Zuge der geplanten Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes keine Zunahme des Versiegelungsgrades im Änderungsgebiet einstellen.

Ergebnis:

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund im Änderungsgebiet besteht aus alt- bis mittelholozänen Schottern, die von sandigem Kies überlagert sind.

Als Bodentypen haben sich fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) bzw. Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und/über Carbonatsandkies (Auensediment, braun) entwickelt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster verzeichneten „Rüstungsalblast Fasan II“. Da das bestehende Gebäude lediglich umgebaut werden soll und sich an der Kubatur bzw. der Grundfläche des Gebäudes kaum Veränderungen ergeben, ist kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der vorliegenden „Rüstungsalblast Fasan II“ gegeben.

Auswirkungen:

Nachdem im gesamten Änderungsgebiet bereits eine gewerbliche Nutzung und Nutzung durch Stellplatzflächen zulässig war und auch entsprechend stattfand, wird sich im Zuge der geplanten Nutzungsänderung (Sondernut-

zung Arbeiterunterkünfte) des bestehenden Gebäudes keine Zunahme des Versiegelungsgrades im Änderungsgebiet einstellen. Durch die Nutzungsänderung wird das Schutzgut Boden demnach nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich im Zuge der Änderungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Änderungsgebiet ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich Versiegelung wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden verwiesen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt durch die Änderung nicht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet Wehringen befindet sich im weiteren Einflussbereich der alpinen Föhnwetterlage. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5° C bis 8,5°C. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsgebiet werden sich durch die Änderungsplanung nicht verändern.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die gewerbliche Nutzung des bestehenden Bauunternehmens und die bestehende gewerbliche Bebauung im Umfeld sowie Waldflächen geprägt.

Das Änderungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Daher bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft bereits bauliche Vorbelastungen, zumal durch die geplante Sondernutzung lediglich eine Nutzungsänderung und Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes stattfindet.

Auswirkungen:

Durch die im Zuge der Änderungsplanung vorgesehene Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet zur Unterbringung von Saisonarbeitern wird sich die künftige bauliche Entwicklung des Areals nicht verändern. Festsetzungen zur Gestaltung und Höhenlage wurden bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 vorgenommen, die auch im Rahmen der 6. Änderung weitestgehend beibehalten werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich im Zuge der Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum bereits bestehenden Planungsrecht (BP Nr. 6).

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. Nachdem das Änderungsgebiet bereits baulich genutzt wird und Eingriffe in den Untergrund stattgefunden haben, sind derartige Funde auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Die Planung hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Aus-

wirkungen 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. Boden-Wasser). Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf dem überplanten Änderungsareal weiterhin eine Nutzung des bereits bestehenden Gebäudes als Verwaltungsgebäude stattfinden. Eine Entwicklung einer Unterkunft für Saisonarbeiter wäre aufgrund der unzulässigen Art der baulichen Nutzung nicht möglich.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Planung werden infolge von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Änderungsgebiet in Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 auch weiterhin naturnahe Bereiche geschaffen.

Schutzgut Wasser

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung vorwiegend durch eine Versickerung im Änderungsgebiet erfolgen.

6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Nachdem mit der Änderungsplanung insbesondere eine Änderung der Art der baulichen Nutzung einhergeht und kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Vergleich zum tatsächlich bereits vorhandenen

Versiegelungs- und Nutzungsgrad stattfindet, kann auf die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB (Ermittlung Eingriff und Ausgleich, Kompensationsbedarf) für das Änderungsgebiet verzichtet werden. Mit der Planung wird kein weiterer Ausgleichsbedarf ausgelöst, da die Flächen im Plangebiet bereits im Status Quo nahezu vollflächig versiegelt sind.

6.5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Durch die Änderungsplanung werden keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope tangiert. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.6 Planungsalternativen

Durch die Umnutzung des bereits bestehenden Verwaltungsgebäudes, das bereits unmittelbar von Gebäudestrukturen umgeben und durch eine hervorragende verkehrliche sowie leitungstechnische Erschließung geprägt ist, in eine Unterkunft für Arbeiter kann eine Zersiedelung der Landschaft an einem anderen Standort im Außenbereich vermieden werden.

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Nutzungsänderung bzw. Nachfolgenutzung und Aufstockung eines bereits bestehenden Gebäudes im Gewerbegebiet Auwald handelt, haben sich bei der Planung faktisch keine wesentlichen Planungsalternativen ergeben.

6.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene vorläufige überschlägige Bewertung der Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Zudem liegen aus dem Beteiligungsverfahren folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor:

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 10.05.2016, zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz und zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2016, zu den zulässigen Gewerbegebietspegeln im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie zur Forderung passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 25.04.2016 und 24.08.2016, zur Lage des Änderungsgebietes im Bereich der „Rüstungsalast Fasan II“ sowie zum Umgang mit vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastungen in der Bauleitplanung.

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.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Grünflächen im Änderungsgebiet ist von der Gemeinde ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung von Saisonarbeitern schaffen zu können, ist eine Darstellung der überplanten Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkunft“ sowohl in der vorbereitenden (9. Änderung FNP) als auch in der verbindlichen (6. Änderung BP Nr. 6) Bauleitplanung erforderlich.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Sondernutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung als gewerbliche Baufläche zeigt sich, dass durch den geplanten Umbau bzw. die Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes in eine Unterkunft für Saisonarbeiter bei

den einzelnen Schutzgütern keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, zumal das Änderungsgebiet im Status Quo bereits nahezu vollflächig versiegelt ist.

Da mit der Änderungsplanung insbesondere eine Änderung der Art der baulichen Nutzung einhergeht und kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, ist für das Änderungsgebiet keine Durchführung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Aufgrund der baulichen Vorbelastung stehen der Änderungsplanung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht unmittelbar von Denkmälern berührt. Südlich des Änderungsgebietes befindet sich mit einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung ein bekanntes Bodendenkmal (Inv. Nr. D-7-7730-0053). Dieses Bodendenkmal zeugt von der archäologischen Relevanz des Änderungsgebietes und seiner Umgebung. Nachdem das Änderungsgebiet bereits baulich genutzt wird und Eingriffe in den Untergrund stattgefunden haben, sind weitere Funde und Befunde nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens dennoch zu Tage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 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.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der im Altlastenkataster verzeichneten „Rüstungsalblast Fasan II“. Da das bestehende Gebäude lediglich umgebaut werden soll und sich an der Kubatur bzw. der Grundfläche des Gebäudes kaum Veränderungen ergeben, ist kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der vorliegenden „Rüstungsalblast Fasan II“ gegeben.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen sowie eine Orientierende Untersuchung auf die möglichen, anthropogenen Schadstoffeinträge durch die frühere Nutzung als Militärgelände durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen und sonstigen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

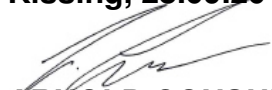
9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,17	100,0
▪ Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“	0,17	100,0
Gesamtfläche	0,17	100,0

10. In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 28.09.2016



ARNOLD CONSULT AG