



**9. Änderung des Flächennutzungsplanes
für eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1561/11 der Gemar-
kung Wehringen im 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.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.	Anlass und Ziele der Planung	5
4.	Auswirkungen der Planung	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Grünordnung	6
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
5.	Umweltbericht.....	7
5.1	Einleitung	7
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	7
5.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	8
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	14
5.4.2	Eingriffsbilanzierung und -kompensation	14
5.4.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	14
5.5	Planungsalternativen.....	14
5.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	15
5.7	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	15
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15
6.	Altlasten	16
7.	Wirksamkeit	17

Begründung mit Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 28.09.2016.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das ca. 0,17 ha große Änderungsgebiet befindet sich an der Waldstraße im Gewerbegebiet Auwald ca. 1,5 km nordwestlich der Ortslage Wehringen.



Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1561/11 der Gemarkung Wehringen.

Im Norden, Süden und Westen des überplanten Areals grenzen die gewerblich genutzten Flächen des ansässigen Bauunternehmens an. Östlich schließt die Waldstraße (Kreisstraße A 28) und darüber hinaus die Waldflächen des Auwaldes an.

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

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 (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.

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

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

Das Änderungsgebiet ist vollumfänglich Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“ mit integrierter Grünord-

nung, der am 30.04.1979 in Kraft getreten ist. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes (5. Änderung) wurde am 18.07.2013 rechtskräftig.

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Klaus Hoch- und Tiefbau GmbH beabsichtigt, das ehemalige Verwaltungsgebäude, Waldstraße 18 in Wehringen, zur Unterbringung von Saisonarbeitern umzubauen. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht eine solche Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan 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 am Auwald“ gestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau 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.

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

Das für die geplante Umnutzung vorgesehene Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen bislang als „Gewerbegebiet mit starker Durchgrünung“ dargestellt. Um die vorbereitende Bauleitplanung anzupassen, soll die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehringen durchgeführt werden. In dieser 9. Änderung wird für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkunft“ dargestellt.

Die erforderliche Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt dann im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Baugebiet „Auwald“).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landes- und Regionalplanung

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.

4.2 Grünordnung

Für das Änderungsgebiet sind zur Ein- und Durchgrünung bereits konkrete Pflanzgebote im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie in der im Parallelverfahren befindlichen 6. Änderung vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die Randbereiche im Osten an der Waldstraße begrünt werden.

Eine Konkretisierung dieser grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der im Parallelverfahren befindlichen verbindlichen Bauleitplanung (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist bereits durch Anschluss an die östlich verlaufende Waldstraße (Kreisstraße A 28) sichergestellt. Über diese Straße ist eine Anbindung an die überregional bedeutsamen Verkehrswege (z.B. B 17) im Umfeld gewährleistet.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über das bereits anliegende Kanal- und Leitungsnetz. 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.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Pkt. 3 „Anlass und Ziele der Planung“.

5.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

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

5.2 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Baufläche G) zu einer Nutzung des Areals nach den aktuellen Planungen (Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkünfte“) angestellt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet 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).

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).

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 Sondernut-

zung 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. sonstigen 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.) als einer klassischen Wohnnutzung in einem 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt 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.

Ergebnis:

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte nicht, da mit der Darstellung des Änderungsgebiets im wirksamem Flächennut-

zungsplan als gewerbliche Baufläche bereits die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des überplanten Geländes geschaffen und bereits umgesetzt wurden. Für das überplante Areal selbst liegen keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vor.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung haben sich im gesamten Änderungsgebiet landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen in der Vergangenheit kaum entwickeln können. Der Großteil der überplanten Fläche ist durch bauliche Anlagen (ehemaliges Verwaltungsgebäude) überdeckt, bzw. als voll- oder teilversiegelte Frei- bzw. Stellplatzfläche 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 Ge-

bäudes kaum Veränderungen ergeben, ist kein weiterer Handlungsbedarf bzgl. der vorliegenden „Rüstungsalzlast 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 (Sondernutzung) 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:

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Im Vergleich zwischen der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesicherten Darstellung als gewerbliche Baufläche und der geplanten Sondernutzung ist mit keiner Veränderung der klimatischen Verhältnisse zu rechnen, zumal sich innerhalb des Änderungsge-

biets und in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits baulich genutzte Flächen befinden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die unmittelbare Umgebung ist durch baulich genutzte Strukturen geprägt. Daher bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft bereits bauliche Vorbelastungen, zumal durch die geplante Sondernutzung lediglich eine Nutzungsänderung des bestehenden Verwaltungsgebäudes stattfindet.

Auswirkungen:

Durch die im Zuge der Änderungsplanung vorgesehene Umwandlung einer gewerblichen Baufläche 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 nachfolgenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan weitestgehend beibehalten werden.

Ergebnis:

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit der südlich des Änderungsgebietes befindlichen Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, einem bekannten Bodendenkmal (Inv. Nr. D-7-7730-0053), liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Sollten bei der Verwirklichung der geplanten Sondernutzung (Nutzungsänderung) Bodendenkmäler zu Tage treten, werden diese vor der Realisierung der Bebauung entsprechend gesichert und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über jegliche Funde informiert. Die Vorgaben zum Bodendenkmalschutz werden entsprechend beachtet.

Auf sonstige Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen. Das bestehende Gebäude erfährt im Rahmen der Umsetzung der Planung eine Anpassung an die geplante Nutzung als Unterkunft.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten Sondernutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung als gewerbliche Baufläche keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.3 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.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Da durch die Änderungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

5.4.2 Eingriffsbilanzierung und -kompensation

Da mit der Änderungsplanung lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung einhergeht und kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, kann auf die Durchführung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB für das Änderungsgebiet verzichtet werden.

5.4.3 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.

5.5 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.

Eine ähnliche Standortqualität und die besondere Eignung des überplanten Areals für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Arbeiterunterkunft“ ist an Alternativstandorten derzeit nicht gegeben. Somit bestehen keine Planungsalternativen.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Zudem liegen aus dem frühzeitigen 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, zur Lage des Änderungsgebietes im Bereich der „Rüstungsaltpast Fasan II“ sowie zum Umgang mit vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastungen in der Bauleitplanung.

5.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Weitergehende Aussagen hierzu erfolgen ggf. auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau 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.

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.

Daher kann im Rahmen der Änderungsplanung auf Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verzichtet werden.

Da mit der Änderungsplanung lediglich 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.

6. Altlasten

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen 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 Erkun-

dungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

7. Wirksamkeit

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehringen wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Kissing, 28.09.2016



ARNOLD CONSULT AG