

Gemeinde Wehringen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 22
„Am Mittelfeld“



BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 05.06.2012

geändert am:

02.12.2014

23.02.2015

21.09.2015

15.12.2015

23.02.2016

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe.....	4
1.3	Topographie und Vegetation.....	4
1.4	Geologie und Hydrologie.....	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
2.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Immissionsschutz.....	8
2.6	Denkmalschutz.....	8
3.	Anlass für die Planung	9
4.	Ziele der Planung	10
4.1	Planungskonzept.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	12
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	14
4.5	Grünordnung.....	15
4.6	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Wasserversorgung	16
5.2	Abwasserentsorgung	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Stromversorgung.....	17
5.5	Fernmeldeanlagen	17
5.6	Abfallbeseitigung.....	18
6.	Umweltbericht	18
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	18
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung.....	19
6.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	19
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	23

6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	24
6.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	27
6.7	Planungsalternativen.....	28
6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	28
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
7.	Denkmalschutz	30
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche..	32
9.	Städtebauliche Statistik.....	32
10.	In-Kraft-Treten.....	33

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Am Mittelfeld“ der Gemeinde Wehringen vom 23.02.2016.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich östlich der Mittelfeldstraße am östlichen Ortsrand von Wehringen. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 666/29 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 666/1, 667/2, 668, 669, 670, 671, 672/2, 673, 673/2, 674, 674/8 und 675, jeweils Gemarkung Wehringen.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,88 ha. Davon entfallen ca. 1,02 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,29 ha auf Verkehrsflächen, ca. 0,03 ha auf die öffentlichen Grünflächen, ca. 0,13 ha auf die Flächen mit Pflanzbindungen und ca. 0,41 ha auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 534 m ü. NN und ist nahezu eben.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

1.4 Geologie und Hydrologie

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 047-A (Lech- und Wertachtal) im südlichen Landkreis Augsburg. Die rißeiszeitlichen Schotter sind hier überlagert durch Löß und jüngere Auensedimente, die zur Singold hin mächtiger werden.

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

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden und Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
- im Süden durch die Bahnstraße mit südlich daran angrenzender, einzelreihiger Wohnbebauung entlang der Mittelfeldstraße,
- im Südwesten durch die Mittelfeldstraße mit daran anschließenden ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden des Baugebietes „Alpen- und Römerstraße“,
- im Westen durch die Flächen des Friedhofes von Wehringen,
- Im Nordwesten durch einzelreihige Wohnbebauung entlang der Römerstraße.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

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

zone des großen Verdichtungsraumes Augsburg entlang der Entwicklungsachse Augsburg-Schwabmünchen.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Augsburg ist die Gemeinde Wehringen als Bestandteil des großen Verdichtungsraumes Augsburg für eine weitere Siedlungsentwicklung besonders geeignet [RP 9 B V. 1.2 (Z)].

Gemäß Ziel A II.1.5 des Regionalplanes Augsburg soll u.a. angestrebt werden, die sozioökonomischen Verflechtungen zwischen den zentralen Orten höherer Stufe und dem jeweiligen Umland zu verstärken.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus sind die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)] und vorhandene Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen [LEP 3.2 (Z); RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z)]. Die vorgenannten landes- und regionalplanerischen Belange stehen den geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Wehringen grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen aber auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Anässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen für insbesondere Einzelhausbebauung vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann.

Die Gemeinde Wehringen hat bereits im Jahr 2012 eine städtebauliche Untersuchung zur Bedarfs- und Baulückenermittlung durchgeführt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass im Ortsinneren durchaus Potential für die Innenentwicklung und Nachverdichtung besteht. Die Gemeinde hat auf diese Flächen in der Innerortslage jedoch keinen Zugriff, da sich diese Grundstücke allesamt in Privatbesitz befinden und die Eigentümer derzeit nur vereinzelt bereit sind, ihre Grundstücke der Gemeinde als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Auch wenn die Gemeinde bereits entsprechende Untersuchungen vorgenommen und die Eigentümer auch entsprechend sensibilisiert hat, sind in Wehringen keine Innerortspotentiale im erforderlichen Umfang vorhanden bzw. verfügbar, um sowohl den Anforderungen der älteren Generation, als auch den jungen Familien gleichermaßen gerecht werden zu können und somit ein Quartier mit weitestgehend heterogener Altersstruktur zu schaffen.

Um trotzdem eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen daher Flächen im unmittelbaren Anschluss an die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll insbesondere den Anforderungen nach neuen familiengerechten Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden können. Andererseits sollen innerhalb des neuen Quartiers auch Flächen für Gebäude mit mehreren Wohnungen gesichert werden, so dass auch in diesem neuen Wohnquartier eine möglichst durchmischte Altersstruktur entsteht. Diese Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen nicht grundsätzlich entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Mit Genehmigungsbescheid vom 24.11.2015 (Az.: 501-610-17) wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehringen vom Landratsamt Augsburg genehmigt. In der genehmigten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die überplanten Flächen als „Wohnbauflächen (W)“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen entwickelt werden.

2.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Westen des Plangebietes erstreckt sich unmittelbar anschließend der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 „Alpen- und Römerstraße“, durch den die westlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert ist.

Im äußersten südwestlichen und nordwestlichen Grenzbereich des Plangebietes wird jeweils ein kleiner Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie Verkehrsfläche östlich des Friedhofs, ebenfalls eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5, überplant. Mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 22 werden die von der Planung tangierten Teilbereiche

des Bebauungsplanes Nr. 5 geändert und insoweit aufgehoben. Der übrige Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 bleibt unberührt und weiterhin funktionsfähig.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde, teilweise noch in Privateigentum.

2.5 Immissionsschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

2.6 Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht direkt von Denkmälern berührt. In der Nähe zum Plangebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

1. Straße der römischen Kaiserzeit.
Inv.Nr. D-7-7730-0046
2. Siedlung der Urnenfelder- und der Latènezeit.
Inv.Nr. D-7-7730-0061
3. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.
Inv.Nr. D-7-7730-0066

4. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Inv.Nr. D-7-7730-0070
5. Siedlung des Mesolithikums und Spätneolithikums.
Inv.Nr. D-7-7730-0072

Wegen der Dichte bekannter archäologischer Fundstellen in der näheren Umgebung ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz sind dem Pkt. 7 zu entnehmen.

3. Anlass für die Planung

In der Gemeinde Wehringen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken. Nachdem in der Gemeinde nur noch wenige freie Bauplätze innerhalb der in jüngerer Vergangenheit realisierten Baugebiete zur Verfügung stehen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ausgeschöpft werden können, sieht sich die Gemeinde Wehringen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit vor die Aufgabe gestellt, in angemessenem Umfang neue Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes auszuweisen.

Basierend auf den bereits erfolgten konzeptionellen Überlegungen in der vorbereitenden gemeindlichen Bauleitplanung (8. Änderung des Flächennutzungsplanes) und den bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen am östlichen Ortsrand von Wehringen soll daher östlich der Mittelfeldstraße und nördlich des Friedhofs eine bauliche Abrundung der Wohnbebauung erfolgen. Die südlich des Plangebietes bereits vorhandene, einzeilige Wohnbebauung östlich der Mittelfeldstraße soll dadurch nach Norden hin fortgesetzt werden und an die Wohnbebauung entlang der Römerstraße anschließen.

Nachdem die überplanten Flächen im Osten der Ortslage Wehringen bislang vollumfänglich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebauli-

chen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich soll der Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Mittelfeld“ aufgestellt werden.

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht östlich der Mittelfeldstraße bzw. nördlich des Friedhofs eine Bebauung mit 14 Einzelhäusern vor. Das neue Wohngebiet greift dabei die einzeilige Bestandsbebauung südlich und westlich des Plangebietes sowie die westlich der Mittelfeldstraße bereits vorhandene Wohnbebauung auf und rundet diese zum östlichen Ortsrand hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen Rechnung getragen und ein städtebaulich ansprechender Abschluss der Bebauung am östlichen Ortsrand von Wehringen gewährleistet werden.

Bei der Gestaltung der Gebäude im Plangebiet soll den späteren Bauherren eine größtmögliche Flexibilität eingeräumt werden. So soll im Wesentlichen zwischen einem Gebäudetyp „steilgeneigtes Dach“, der eine Bebauung mit Erdgeschoss und steil geneigtem Dach ermöglicht, sowie einem Gebäudetyp „flachgeneigtes Dach“, für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach, ausgewählt werden können.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist innerhalb der Bauparzellen 12 mit 14 eine Bebauung u.a. durch Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten geplant, um dem Bedarf an kleinräumigen Wohnungen gerecht zu werden.

Die geplanten Gebäude werden vorwiegend im Norden der einzelnen Grundstücke angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten zu können. Diese vorgesehene Ausrichtung der Gebäude stellt für jeden Haustyp die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstückes sicher. Zudem kann mit der geplan-

ten Ausrichtung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bereits vorhandene Mittelfeldstraße und deren Weiterführung nach Norden mit Anschluss an die Römerstraße sichergestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der nördlichen Bauparzellen wird die bestehende Stichstraße zur Andienung des Friedhofes inklusive der zugehörigen öffentlichen Stellplätze in den Planbereich mit aufgenommen.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin, wird darüber hinaus entlang der östlichen Grenze des Plangebietes auf den privaten Grundstücken eine 5,0 m breite private Randeingrünung vorgesehen. An diese schließen östlich die internen Ausgleichsflächen an.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am östlichen Ortsrand von Wehringen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der am östlichen Ortsrand von Wehringen bereits bestehenden Bebauung sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, werden im Plangebiet nicht zugelassen, da sich derartige Nutzungen besonders für eine Nachnutzung von brachgefallenen dörflichen Hofstellen oder sonstigen Standorten im Altort von Wehringen anbieten und hier auch konzentriert werden sollen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Bauflächen infolge des Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Demzufolge werden diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Wohnquartier auch nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

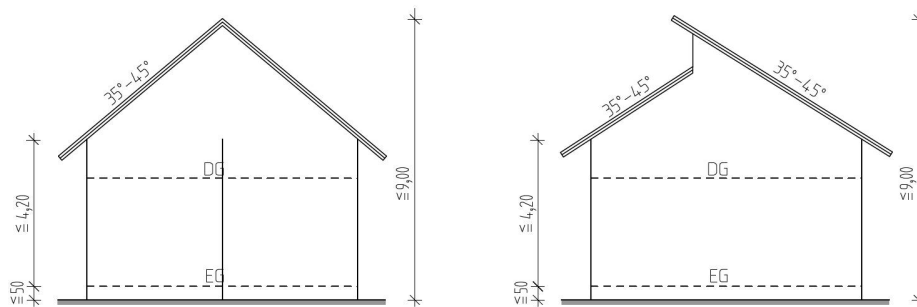
Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Wandhöhe und die Gebäudeoberkante für verschiedene Haustypen ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,30 bzw. für den nördlichen Bereich (Baufelder 12 mit 14) von 0,35 vorgesehen. Die letztendlich gewählte Bebauungsdichte sichert im nördlichen Bereich innerhalb der Baufelder 12 mit 14 eine verhältnismäßig kompakte Bebauung, während auf den am künftigen östlichen Ortsrand gelegenen Baugrundstücken im Randbereich eine lockere Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt wird. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird durchgehend eingehalten.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich an dem baulichen Bestand der Wohnbebauung in den angrenzenden Wohngebieten.

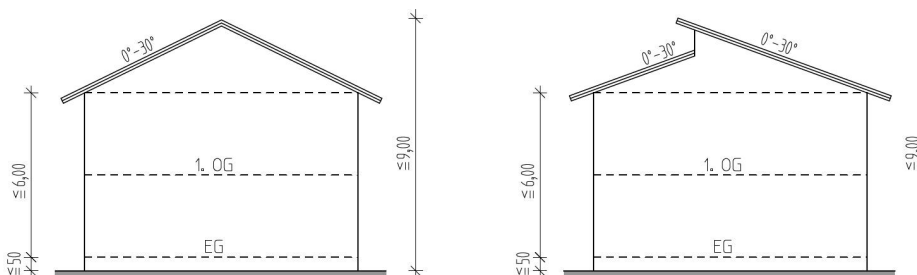
Für das allgemeine Wohngebiet werden drei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, um den künftigen Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude zu ermöglichen.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für die Haustypen A, B und C eine maximale Gebäudeoberkante von 9,00 m bzw. 9,50 m festgelegt. Der Gebäudetyp C ist zudem ausschließlich im Bereich der Bauparzellen 12-14 zur optimalen Raumanordnung innerhalb der geplanten Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Typ A (steilgeneigtes Dach)

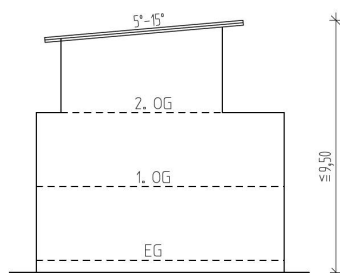
Mögliche Hausformen für Gebäudetyp A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Mögliche Hausformen für Gebäudetyp B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer oder versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (zusätzliches Penthausgeschoss)

Mögliche Hausform für Gebäudetyp C

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste Geschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen (Dach-, Fassadengestaltung, Einfriedungen, etc.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit auch eine unverträgliche Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur verhindert werden. Im Norden des neuen Baugebietes im Bereich der Parzellen 12-14 sind aufgrund der hohen Nachfrage insbesondere der jüngeren Bevölkerung bis zu sechs kleinere Wohneinheiten in den geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Struktur und der Charakter der bereits in westlicher Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit gewahrt werden.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen innerhalb des am Ortsrand von Wehringen neu entstehenden Wohnquartiers.

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, wird auf den privaten Baugrundstücken die Anpflanzung von mindestens einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes an den Grenzen zur offenen Landschaft nach Osten hin wird auf den privaten Grundstücken darüber hinaus eine extensiv zu pflegende Gehölzpflanzung auf einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Die Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die unmittelbar im Westen des Gebietes anliegende Mittelfeldstraße und deren Fortführung nach Norden sowie durch Anschluss an die westlich verlaufende Römerstraße mit Anbindung an das Ortszentrum und überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze vorzusehen, wobei mindestens ein Stellplatz als Garage ausgebildet werden muss. Zudem sind zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der neu geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist über die bereits anliegende Mittelfeld- und Römerstraße sichergestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). Ca. 300 m nordöstlich zum Plangebiet befindet sich am Rathaus der Gemeinde Wehringen eine Bushaltestelle der Linie 700, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden bzw. Süden in das Gebiet der Stadt Bobingen bzw. Stadt Schwabmünchen besteht.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Stauden-Wasserversorgung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 auszubilden.

5.2 Abwasserentsorgung

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal in den umliegenden Straßenzügen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet weitestmöglich minimiert werden. Darüber hinaus soll, wo möglich, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der je-

weils gültigen Fassung anzuwenden.

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss 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 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 im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren 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 in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen im Laufe des weiteren Verfahrens vervollständigt.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, die sich an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen Gebäudestruktur orientieren. Die Erschließung ist über die bereits bestehende Mittelfeldstraße gewährleistet. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3. „Anlass der Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung“ 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, Denkmalschutzgesetz, etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen wäre nicht zu erwarten.

Für die bereits realisierte Stichstraße (inklusive Stellplätze) östlich der Friedhofsflächen, in nördlicher Weiterführung der Mittelfeldstraße, ergibt sich durch die Planung keine Änderung des Status Quo. Hier erfolgt lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, an welchen die nach Norden zur Erschließung des nördlichen Plangebietes neue Erschließungsstraße fortgeführt wird.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht nicht. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung und bildet durch die Lage am Ortsrand von Wehringen den Übergang zur freien Landschaft.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung werden keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen. Die Erschließung ist durch die bestehende Mittelfeldstraße und einen Anschluss an die Römerstraße sichergestellt. Baubedingt ist mit einer erhöhten Lärmbelästigung zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt*Beschreibung:*

Die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitate. Die potentiellen Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hier etablieren konnten, sind z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel und Insekten. Es sind Tierarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Deren Lebensräume gelten somit als nicht gefährdet. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise bezüglich des Vorkommens planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Nutzungen sind keine weiteren Tierarten von europäischer Bedeutung zu erwarten.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen.

Auswirkungen:

Infolge der geplanten Wohnbebauung kommt es im Plangebiet zu einer dauerhaften Zunahme der Versiegelung. Dies führt zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Durch-, Eingrünung, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere im östlichen Randbereichen des neuen Wohnquartiers, werden zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensraumqualität für verschiedene Tierarten (v.a. Vögel, Kleinsäuger, Insekten) führen. Die Grünstrukturen an den Rändern des Plangebietes können sich somit zu weitestgehend ungestörten Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entwickeln.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Acker- und Grünland ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Für das Baugebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Der Verzicht der Düngung auf landwirtschaftlichen Flächen führt grundsätzlich zu einer Verringerung des Pestizid- und Nährstoffeintrages in den Boden. Durch die Zunahme des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden hingegen grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Plangebiet ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Zudem kann durch die Auflassung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nährstoffeintrag durch Düngung deutlich reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima*Beschreibung:*

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen grundsätzlich zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Bäume und Sträucher sind in Wohngebieten als Frischluftproduzenten unverzichtbar. Für das Plangebiet wurde in der Vorabbeurteilung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Die geplanten Grünstrukturen werden diesbezüglich aber eine ausgleichende Wirkung ermöglichen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wehringen. Die Übergangsbereiche zur freien Landschaft weisen bislang nur wenig gestaltete Grünstrukturen auf. Die bislang den Ortsrand bildenden Wohnhäuser mit Gärten sind nur gering eingegrünt.

Auswirkungen:

Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können eine verträgliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in den Landschaftsraum sicherstellen. Der neu gestaltete Ortsrand trägt grundsätzlich zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet selbst wird nicht direkt von Denkmälern berührt. Der Abschnitt einer Straße aus der römischen Kaiserzeit (Inv. Nr. D-7-7730-0046) verläuft jedoch unmittelbar westlich des Plangebietes entlang der Römerstraße. Zudem befinden sich ca. 300 m südöstlich bzw. 200 m westlich des überplanten Areals mit einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Inv. Nr. D-7-7730-0070) und einem frühmittelalterlichem Reihengräberfeld (Inv. Nr. D-7-7730-0066) zwei weitere Bodendenkmäler im näheren Umfeld.

In der näheren Umgebung zu solchen Befunden ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen.

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Wohnbebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von extensiv gepflegten Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes wäre nicht zu erwarten.

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

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden mit der Planung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes naturnahe Bereiche neu geschaffen. Diese Maßnahmen stellen eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals dar. Dadurch können weitestgehend ungestörte Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Der Anteil an abflusswirksamen Flächen wird durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den vorgesehenen Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert.

Landschaftsbild

Durch die Eingrünungsmaßnahmen der neuen baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der Wohnbebauung in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Um eine ausreichende Durchgrünung zu sichern, ist dabei je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Hinsichtlich der Ortseingrünung sind auf den jeweiligen Grundstücken mindestens fünf Sträucher und ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude zu einer verträglichen Integration des neuen Wohnquartiers in die am östlichen Ortsrand von Wehringen bereits bestehenden Baustrukturen bei.

6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,88 ha zugrunde, wobei die interne Ausgleichsfläche (ca. 0,41 ha) sowie die bereits bestehenden Erschließungsflächen inklusive Stellplatzflächen (ca. 0,12 ha) in Abzug gebracht werden. Die tatsächliche Eingriffsfläche beträgt demnach ca. 1,35 ha.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen ist.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt. Für die geplante Bebauung im Plangebiet beträgt die GRZ 0,3 bis 0,35. Dies entspricht Typ B = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität B I.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne 0,2 - 0,5 entsprechend verschoben werden. In der vorliegenden Eingriffsbilanzierung wurde ein Kompensationsfaktor von **0,35** gewählt. Dies ist durch den niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad und durch die Grünstrukturen der Randbereiche zu begründen.

Im Bebauungsplan sind für das künftige Wohngebiet verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen. So ist beispielsweise auf den Privatgrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Das Plangebiet soll darüber hinaus am östlichen Rand durch eine extensiv gepflegte Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt werden. In diesem Zusammenhang sind je Grundstück mindestens 5 Sträucher und 1 Baum innerhalb des Pflanzstreifens anzupflanzen. Mit den konzipierten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine nachhaltige Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Zudem wird auch noch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgegeben.

Das Ausgleichserfordernis für die ca. 1,35 ha überplanten landwirtschaftlichen Flächen beträgt somit **ca. 0,47 ha** (1,35 ha x 0,35).

Der erforderliche Ausgleich kann teilweise (0,41 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Ausgleichsbedarf von 0,06 ha erforderlich, welcher auf einer Fläche im westlichen Gemeindegebiet umgesetzt werden kann.

Interner Ausgleich

Ein interner Ausgleich kann im östlichen Teil des Planareals auf einer 0,61 ha großen Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 666/1, 667/2, 668, 669, 670, 671, 672/2, 673 und 674, jeweils Gemarkung Wehringen, innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet und ist durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Die Ausgleichsfläche ist durch Pflanzung von Obstbäumen (siehe nachfolgende Pflanzliste) zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die Obstbäume sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr langfristig zu einer extensiven Wiese zu entwickeln (erster Schnitt in den ersten 3 Jahren ab Mitte Juni, in den darauffolgenden Jahren ab 01. Juli; zweiter Schnitt Ende September). Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme ist insgesamt ökologisch zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit standortheimischen Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens auf die nach Satzungsbeschluss folgende Pflanzperiode umzusetzen.

Pflanzliste:

Malus spec. – Apfel in Sorten

3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

Prunus avium – Süßkirsche

3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

Prunus spec. – Pflaume in Sorten

3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14cm

Externer Ausgleich (Teilplan 2)

(Teilfl. Grundstück Flur Nr. 2481, Gemarkung Wehringen, 0,06 ha)

Als externe Ausgleichsmaßnahme soll entlang des südwestlichen Randstreifens des Flurstücks 2481 auf einer Fläche von rd. 600 m² durch extensive Nutzung eine artenreiche Wiese entstehen. Nach der Ansaat mit geeignetem gebietsautochthonem Saatgut aus umliegenden Spenderflächen, wird die Fläche abgewalzt und durch eine zwei bis dreimalige Mahd pro Jahr entwickelt und gepflegt. Das Mähgut ist anschließend abzutransportieren.

Als Nutzungsmöglichkeit wäre auch eine extensive Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung sollte nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso sollte keine Zufütterung zugelassen werden.

6.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

6.7 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, östlich der Mittelfeldstraße am östlichen Ortsrand von Wehringen werden für Wohnbebauung vorgesehen. Die südlich des Plangebietes bereits vorhandene einzeilige Wohnbebauung östlich der Mittelfeldstraße soll dadurch nach Norden hin fortgesetzt und zur Römerstraße hin entsprechend abgerundet werden. Standortalternativen mit einer vergleichbaren Eignung sind, insbesondere vor dem Hintergrund, dass am vorgesehenen Standort die Erschließung teilweise bereits sichergestellt ist, im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die konkrete Gestaltung und Ausbildung des neuen Wohnquartiers wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird dabei am besten den Anforderungen an diesen Bereich hinsichtlich Umwelt, Gestaltung und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde für das Plangebiet diese Variante zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, zumal sich die Nutzung und Struktur des Plangebiets an dem Bau- und Erschließungsbestand der angrenzenden Wohngebiete orientiert.

6.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die bislang vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden Erfahrungswerte und sonstige Erkenntnisse aus den benachbarten, bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, aus dem Flächennutzungsplan, dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der amtlichen Biotopkartierung sowie Online-Angaben der bayerischen Vermessungsverwaltung herangezogen.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Darüber hinaus wurden folgende umweltrelevanten Stellungnahmen von Fachbehörden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 11.09.2012, 14.01.2015 und 29.10.2015 zu möglichen Konflikten mit den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen und dem Verlust von hoch ertragreichem Ackerboden;

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, Schreiben vom 03.08.2012, 22.12.2014 und 16.03.2015 zur archäologischen Situation des Plangebietes und dessen Umfeldes;
- Landratsamt Augsburg, Sachgebiet Bauleitplanung, Schreiben vom 01.10.2012 zur Landschaftswirkung bestimmter Dachformen in Ortsrandlage;
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 14.09.2012, 14.01.2015, 26.03.2015 und 13.10.2015 zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

Für das Plangebiet liegen keine Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor.

6.9 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.

Die Umsetzung der im neuen Wohnquartier vorgesehenen Randeingrünungsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Wohnnutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die interne und externe Ausgleichsfläche/-maßnahme wird erstmals fünf Jahre nach Aufnahme der Nutzung bzw. nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob die Flächen die ihnen zugedachten Funktionen erfüllen können.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der randlichen Gehölzstrukturen oder der Ausgleichsflächen im Plangebiet ist von der Gemeinde ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das betrachtete Plangebiet umfasst ca. 1,88 ha. Auf dem bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal am östlichen Ortsrand von Wehringen,

soll ein neues Wohnquartier (allgemeines Wohngebiet - WA) planungsrechtlich gesichert werden. Zur Beurteilung des hierdurch zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst. Durch die mit der Wohnbebauung verbundene Versiegelung ergibt sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser eine Beeinträchtigung. Die Erhöhung des Angebotes an Wohnraum und Erholungsmöglichkeiten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals mit der Realisierung von Wohnbebauung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Eine naturschutzfachliche Aufwertung der Randbereiche, sowie zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (versickerungsfähige Beläge, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt minimieren.

Zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen wird im östlichen Anschluss an die vorgesehene private Randeingrünung des Wohngebietes eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Anlage einer Streuobstwiese naturschutzfachlich aufgewertet. Für den übrigen Kompensationsbedarf steht eine externe Fläche im westlichen Gemeindegebiet zur Verfügung.

7. Denkmalschutz

Das Plangebiet selbst wird nicht direkt von Denkmälern berührt. In der Nähe zum Änderungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

1. Straße der römischen Kaiserzeit.
Inv.Nr. D-7-7730-0046
2. Siedlung der Urnenfelder- und der Latènezeit.

Inv.Nr. D-7-7730-0061

3. Frühmittelalterliches Reihengräberfeld.

Inv.Nr. D-7-7730-0066

4. Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Inv.Nr. D-7-7730-0070

5. Siedlung des Mesolithikums und Spätneolithikums.

Inv.Nr. D-7-7730-0072

Wegen der Dichte bekannter archäologischer Fundstellen in der näheren Umgebung ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und ge-

gebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu wider-rufen.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. 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. Städtebauliche Statistik

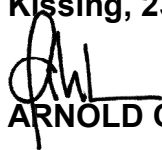
Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,02	54,3
- Wohnbauflächen	1,02	54,3

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Verkehrsflächen	0,29	15,4
- Öffentliche Straßenverkehrs- und Stellplatzflächen inkl. Fußweg	0,29	15,4
Grün- und Freiflächen	0,57	30,3
- Öffentliche Grünflächen	0,03	1,6
- Flächen mit Pflanzbindungen	0,13	6,9
- Ausgleichsflächen	0,41	21,8
Gesamtfläche	1,88	100,0

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Am Mittelfeld“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 23.02.2016



ARNOLD CONSULT AG