

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 18
"Gewerbegebiet Hochfeld"

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 02.03.2010

geändert am:
14.06.2010
23.11.2010

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 |
| 2. | Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 5 |
| 2.1 | Regional- und Landesplanung..... | 5 |
| 2.2 | Darstellung im Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 2.3 | Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 6 |
| 2.4 | Umliegende Strukturen und Nutzungen..... | 6 |
| 2.5 | Eigentumsverhältnisse..... | 7 |
| 2.6 | Immissionsschutz | 7 |
| 3. | Anlass der Planung | 7 |
| 4. | Ziele der Planung | 8 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 4.4 | Begründung weiterer Festsetzungen | 9 |
| 4.5 | Grünordnung | 10 |
| 4.6 | Verkehrliche Erschließung..... | 11 |
| 5. | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 12 |
| 6. | Abstimmung mit Nachbargemeinden | 12 |
| 7. | Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 7.1 | Wasserversorgung, Abwasserentsorgung | 12 |
| 7.2 | Niederschlagswasserentsorgung..... | 13 |
| 7.3 | Löschwasserversorgung, Brandschutz | 14 |
| 7.4 | Stromversorgung | 14 |
| 7.5 | Erdgasversorgung | 14 |
| 7.6 | Fernmeldeanlagen..... | 15 |
| 7.7 | Abfallbeseitigung | 15 |
| 8. | Umweltbericht..... | 15 |
| 8.1 | Einleitung..... | 16 |
| 8.1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung | 16 |
| 8.1.2 | Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung | 16 |
| 8.2 | Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.. | 16 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8.2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.. | 16 |
| 8.2.2 | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 8.2.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 22 |
| 8.2.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 22 |
| 8.2.5 | Artenschutzrechtliche Beurteilung..... | 25 |
| 8.2.6 | Planungsalternativen..... | 26 |
| 8.3 | Zusätzliche Angaben | 27 |
| 8.3.1 | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 27 |
| 8.3.2 | Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) | 27 |
| 8.3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 28 |
| 9. | Denkmalschutz | 29 |
| 10. | Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche . | 30 |
| 11. | Städtebauliche Statistik | 30 |
| 12. | In-Kraft-Treten | 31 |

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 23.11.2010.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nordöstlich von Wehringen, unmittelbar an der Staatsstraße 2035, zwischen Wehringen und Bobingen. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1037, 1038 und 1039 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 983 („Oberer Längsweg“) und 1059/4 (Staatsstraße 2035), jeweils Gemarkung Wehringen.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,74 ha. Davon entfallen ca. 1,60 ha auf die geplanten Gewerbegebietsflächen, ca. 0,45 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 0,08 ha auf private Grünflächen, ca. 0,48 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,01 ha auf den landwirtschaftlichen Anwandweg und ca. 0,12 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten. Es befindet sich in einer Höhe von ca. 527 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf den überplanten Flächen 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.

Wie Erfahrungen gezeigt haben, kann im Falle des Auftretens von Tauwetter oder stärkerer Niederschläge bei noch gefrorenem und damit nur beschränkt wasseraufnahmefähigen Boden, das Plangebiet jedoch von Osten her teilweise mit nicht versickertem Bodenwasser überschwemmt werden. Daher müssen gewisse Schutzmaßnahmen getroffen werden, um eine Überschwemmung des geplanten Gewerbegebietes zu verhindern (siehe Kap. 4.4).

Darüber hinaus sind zum Schutz der geplanten Gebäude vor wild abfließendem Wasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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 Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß Ziel A II.1.3 des Regionalplanes Augsburg soll der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt sowie auf die Stärkung der überregionalen Funktionen des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern. Greater Munich Area“ und dabei auf die Ver-

besserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region hingewirkt werden.

In der Gemeinde liegt ein Vorranggebiet 105 und 106 KS für Kies- und Sandabbau.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das Plangebiet bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ lässt sich somit aus den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes entwickeln.

2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- nordöstlich durch Gehölz- und Grünstrukturen mit einem angrenzenden Abbaugelände für Kies,
- im Osten und Süden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Staatsstraße 2035 mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke Flur Nr. 1037, 1038 und 1039 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Bei den Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 983 („Oberer Längsweg“) und 1059/4 (St 2035) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt direkt östlich der Staatsstraße 2035.

Darüber hinaus sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Immissionen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt.

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Erwerbern, Besitzern und Bebauern der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Dabei wird besonders darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist.

3. Anlass der Planung

Die im Nordosten von Wehringen bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen der Grundstücke Flur Nr. 1037, 1038 und 1039 sollen als Gewerbegebiet entwickelt werden. Damit kann der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Wehringen Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten gewerblichen Nutzung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ beschlossen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Wehringen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung im Nordosten von Wehringen geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das überplante Areal ist für eine Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) vorgesehen.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht:

- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.
- Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht gewollt, denn sie würde zusätzlichen Verkehr in das geplante Gewerbegebiet leiten und in diesem Zusammenhang zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen für das Gemeindegebiet verursachen.

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da derartige Nutzungen sich aus Sicht der Gemeinde eher für eine Nachnutzung von ggf. brachfallenden Hofstellen oder sonstigen Einrichtungen innerhalb des Altortbereiches anbieten.
- Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe ist das Plangebiet infolge des Zuschnitts und des zur Verfügung stehenden Flächenumfangs nicht geeignet. Nachdem der überplante Standort für Gartenbaubetriebe nicht geeignet ist, werden derartige Betriebe ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Gebäudeoberkante bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist demzufolge nicht erforderlich. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baumasse dabei an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete, die eingehalten wird.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das geplante Gewerbegebiet im Nordosten der Gemeinde Wehringen eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Ortes gewährleisten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für bestimmte gewerbliche Nutzungen erforderliche, zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Wie Erfahrungen gezeigt haben, kann im Falle des Auftretens von Tauwetter oder stärkerer Niederschläge bei noch gefrorenem und damit nur beschränkt wasseraufnahmefähigen Boden, das Plangebiet von Osten her teilweise mit nicht versickertem Bodenwasser überschwemmt werden. Um eine von den östlich gelegenen Feldern ausgehende Überschwemmung

des geplanten Gewerbegebietes ausschließen zu können, wird daher am südlichen und südwestlichen Rand des Flurstückes Nr. 1037 und am südöstlichen Rand des Flurstückes Nr. 1038 ein ca. 0,50 m hoher Wall auf der öffentlichen Grünfläche angelegt und die Erschließungsstraßen in diesem Bereich ebenfalls um rund 0,50 m angehoben.

Die Entwässerungseinrichtungen sind dabei so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Ereignis schadlos abgeführt werden kann.

Die Festsetzungen zu Standorten von Müllcontainern, zu Außenwänden von Lagerhallen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Mit der Festlegung eines Sichtdreiecks kann eine verkehrstechnisch sichere Verkehrserschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

Mit dem Verzicht auf Sockel bei Einfriedungen werden unnötige Barrieren für Kriech- und Kleinlebewesen vermieden. Mit einem Abstand von mindestens 4,50 m von Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße werden nachteilige Auswirkungen (Sichtbeeinträchtigungen, etc.) auf diese Hauptverkehrsachse vermieden.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Gewerbegebiet und in dessen Randbereichen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebiets und eine ansprechende Gestaltung des Plangebiets am Übergang zu den angrenzenden Grundstücken zu erreichen, werden im Randbereich der Grundstücksflächen Anpflanzungen von geschlossenen Gehölzstrukturen, Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Die Grundkonzeption der im Plangebiet vorgesehenen Freiraumgestaltung stellt dabei vor allem auf eine ansprechende Randeingrünung des Gebietes zu dem angrenzenden Landschaftsraum und gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen dar. Um die künftig neu entstehende Ortseingangssituation gestalterisch hervorzuheben und auf eine Temporeduzierung der ankommenden Fahrzeuge im Vorfeld des Ortseingangs hinzuwirken, wird darüber hinaus als freiwillige Leistung der Gemeinde die öffentliche Grünfläche entlang der Staatsstraße als markante gestalterische Eingrünung des neuen Gewerbegebiets und somit des

neuen Ortsauftaktes mit Bäumen, Sträuchern und Stauden ausgebildet. Entlang der neuen, gewerblichen Erschließungsstraße nach Süden wird eine Bepflanzung mit Hochstämmen geplant, die die Bedeutung dieses neuen Straßenzuges optisch hervorhebt. Zur optischen Gliederung und Auflockerung der sonstigen inneren Erschließungsanlagen wird eine Bepflanzung der Pflanzinseln zwischen den LKW Stellplätzen mit Hochstämmen vorgesehen.

Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Staatsstraße 2035 und die Errichtung eines neuen Erschließungssystems, das an diese anschließt, sichergestellt.

Dabei wird das Linksabbiegen von der Staatsstraße St 2035 in das neue Erschließungssystem durch ein Aufweiten der St 2035 mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur sichergestellt. Der Umbau der St 2035 einschließlich der Kostentragung hierfür wird in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde Wehringen geregelt.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über neu zu errichtende gewerbliche Straßen, die perspektivisch, nach Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen in absehbarer Zeit in östlicher Richtung, zu einem Ringstraßennetz erweitert werden.

Eine unmittelbare Zufahrt der gewerblichen Grundstücke an die St 2035 ist nicht zulässig. Sämtliche Grundstücke werden über das neue interne Erschließungsstraßennetz an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Dabei sind die Vorgaben der GaStellV vom 02.01.2008 für die einzelnen Nutzungen zu beachten. Darüber hinaus werden bei der Ausgestaltung der neuen internen Erschließungsstraßen auch noch einige öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse Rechnung. Mit den geplanten gewerblichen Bauflächen kann der Ländliche Raum als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur gesichert und gestärkt werden.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Plangebietes, sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann durch den Zweckverband der Stauden-Wasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt werden. Die Konkretisierung der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Für die Einleitung der gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist die Erweiterung des Kanalnetzes in den neuen Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert, da die Kläranlage die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen kann.

7.2 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken bereits vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und der neu geplanten Schmutzwasserkanalisation zugeleitet. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Außerdem wird auf das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ hingewiesen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige geprüft werden.

7.3 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz einer Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der Lechwerke AG Augsburg.

Für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation mit 20-kV-Kabelanbindung erforderlich. Der genaue Standort wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit der LEW Netzservice GmbH festgelegt.

7.5 Erdgasversorgung

Im südöstlichen Planbereich verläuft entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges Fl.Nr. 686 die Erdgashochdruckleitung „Augsburg-Kaufbeuren DN 150 DP16“ der Schwaben Netz GmbH, deren Betrieb und der Bestand im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu sichern ist.

7.6 Fernmeldeanlagen

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

Im Plangebiet verläuft südlich parallel zum Oberen Längsweg eine Fernmeldekabeltrasse der LEW TelNet GmbH. In Abstimmung mit der LEW TelNet GmbH wird die Kabeltrasse im Zuge der Erschließung des Baugebietes umgelegt, um eine optimale Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen zu schaffen. Die zukünftige Trasse verläuft innerhalb der Trassen der geplanten Erschließungsstraßen.

7.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt. Für das geplante Gewerbegebiet ist in absehbarer Zeit bereits eine Erweiterung in östlicher Richtung vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird die Erschließung des Gewerbegebietes dann weiter optimiert, so dass zukünftig eine problemlose und ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ohne aufwendige Wendemanöver garantiert werden kann.

8. 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 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 im Umweltbericht die auf Grund der Um-

weltprüfung 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 in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“.

8.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 1. „Beschreibung des Plangebiets“.

8.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung des Areals für die geplante gewerbliche Nutzung wäre für das gesamte Plangebiet auch ein Fortbestand der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung möglich.

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

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Wesentlichen durch die Verkehrsgeräusche der St 2035.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche handelt.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Grundsätzlich sind bei den geplanten Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich.

In der schalltechnischen Untersuchung der Arnold Consult AG vom 26.02.2010 (Untersuchungs-Nr. 1.09.554/1) wurden für die einzelnen Bauflächen innerhalb des Plangebietes Emissionskontingente L_{EK} (einschl. Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$) nach DIN 45691 derart in Ansatz gebracht, dass an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft des Plangebietes in der Summe aller auf den einzelnen Bauflächen im Plangebiet möglichen Geräusche, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch künftig gewährleistet sind.

Mit den für die einzelnen Bauflächen im Plangebiet für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} (einschl. Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$), liegen die rechnerisch an den maßgebenden benachbarten, schutzbedürftigen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel mindestens 10 dB(A) unter den an diesen Orten einzuhaltenden Immissionsrichtwerten, so dass die geplante gewerbliche Nutzung auch in Hinblick auf derartige Erweiterungen keine Einschränkungen bedeutet.

Für das Plangebiet selbst sind infolge der Verkehrsgeräusche auf der Staatsstraße 2035 für die geplante Nutzungsart als Gewerbegebiet keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, zumal eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig ist.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Straßenflächen und den benachbarten Kiesabbau geprägten Umfeld, sind

diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem diese Kraftfahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem auf der St 2035 bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen nur untergeordnet sein werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur unwesentlich verändern.

Ergebnis:

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten, landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzenden Kiesabbauflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

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. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe

tangieren keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotope.

Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten gewerblichen Gebäude und Verkehrswege ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Auf den randlichen Grünstrukturen werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen.

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 ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. 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 wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades nachhaltige Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Durch die gewerbliche Nutzung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers über Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich nachhaltige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Die geplanten Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt südlich einer Fläche für Kiesabbau mit entsprechenden baulichen Anlagen und östlich der Staatsstraße 2035. Bezüglich des

Schutzgutes Landschaft bestehen daher bereits wesentliche Vorbelastungen.

Auswirkungen:

Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und die gestalterischen Festsetzungen neuer baulicher Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Nutzung in den bereits vorbelasteten Landschaftsraum sichergestellt werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Bereich oder der unmittelbaren Nähe eines eingetragenen Bodendenkmals (Siedlungsfunde der Urnenfelderzeit in der Latènezeit, Inv.Nr. D-7-7730-0061). Weitere Fundstellen im Umfeld dieses Bodendenkmals sind nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Damit es während des Bauvorhabens nicht zu Verzögerungen durch plötzlich auftretende Funde und Befunde kommt, wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege die archäologische Situation des Plangebiets bereits im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen anhand von Sondagen klären. Im Plangebiet ggf. vorhandene Bodendenkmäler werden demzufolge vor Realisierung einer Bebauung entsprechend gesichert (siehe auch Kapitel 9 „Denkmalschutz“).

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist weder bei einer Realisierung der geplanten Nutzung noch bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. teilweise bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Ergebnis:

Durch den baulichen Eingriff ergeben sich im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeiti-

gem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Nutzung 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.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes wäre nicht zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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 (siehe Kapitel 4.5) insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals erzielt werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitest möglich minimiert. Weitere Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Denkmalschutz

Zum Schutz des möglicherweise vorhandenen archäologischen Erbes werden vor einer möglichen, baulichen Nutzung des Plangebiets fachkundige (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Ver-, Begleit- und Nacharbeiten in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

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. 2,739 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand handelt es sich in dem Bereich westlich des bereits zentral durch das Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Weges (künftige gewerbliche Flächen) um eine intensiv genutzte Wiesenfläche , die als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen ist.

Bei der Fläche östlich des landwirtschaftlichen Weges handelt es sich um bislang intensiv genutzte Ackerflächen. Die ackerbaulich intensiv genutzten Flächen sind als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und somit ebenfalls der Kategorie I zuzuordnen.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür werden die für eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung vorgesehenen Teilflächen des Plangebietes nach ihrer jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt.

Für die geplante gewerbliche Bebauung beträgt die GRZ 0,8. Dies entspricht Typ A = hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität A I für die künftig gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes.

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 von 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Im Bebauungs-

plan sind für die künftigen gewerblichen Bauflächen verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehen. So ist entlang der nordwestlichen Gewerbeflächen parallel zur Staatsstraße ein privater Grünstreifen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die neuen Erschließungsstraßen sind mit begleitenden Grünstreifen bzw. Pflanzinseln und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes sind zu allen Seiten hin Grünflächen vorgesehen. Um die künftig neu entstehende Ortseingangssituation gestalterisch hervorzuheben und auf eine Temporeduzierung der ankommenden Fahrzeuge im Vorfeld des Ortseingangs hinzuwirken, wird zusätzlich als freiwillige Leistung der Gemeinde die öffentliche Grünfläche entlang der Staatsstraße als markante gestalterische Eingrünung des neuen Gewerbegebietes und somit des neuen Ortsauftaktes mit Bäumen, Sträuchern und Stauden ausgebildet. Mit den konzipierten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine nachhaltige Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden. Darüber hinaus wird zur Förderung der Grundwasserneubildung der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert. Infolge dieser im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Die bestehenden Verkehrsflächen der „Nördlichen Hauptstraße“ (ca. 0,210 ha), der bereits bestehende landwirtschaftliche Weg (ca. 0,068 ha) sowie die interne Ausgleichsfläche (ca. 0,116 ha), das Straßenbegleitgrün westlich der Straße (0,096 ha) und die neue öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen entlang der Nördlichen Hauptstraße (0,168 ha) werden neutral, d. h. mit dem Faktor 0 eingestuft. Hier erfolgt kein Eingriff bzw. die Verkehrsflächen sind bereits versiegelt und werden nur baulich an die neue Situation angepasst. Die straßenbegleitende Vegetation wird nicht verändert bzw. durch Neupflanzungen aufgewertet.

Das Ausgleichserfordernis für die überplanten 2,081 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt somit **0,832 ha** (2,081 ha x 0,4).

Die vorgesehene interne Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes weist eine Größe von 0,116 ha auf. Hiervon kann jedoch der Bereich der Ausgleichsfläche, der sich innerhalb eines Abstandes von 50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2035 befindet (ca. 0,036 ha), aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Staatsstraße nur zu 50 % angerechnet werden. Die anrechenbare interne Ausgleichsfläche beträgt somit **0,098 ha** (0,08 ha + 0,036 ha / 2 = 0,098 ha). Auf dieser Ausgleichsfläche wird eine geschlossene Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen angelegt, wobei die Gehölzpflanzungen vier- bis fünfreihig (versetzt auf Lü-

cke) auf insgesamt mindestens 90 % der Ausgleichsfläche mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m x 1,5 m erfolgen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Arten wird als extensive Wiese entwickelt und zweimal jährlich gemäht. Es ist keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Als zusätzlicher Ausgleich für die noch fehlenden 0,734 ha (**7.340 m²**) Ausgleichsfläche werden darüber hinaus die beiden externen, bereits naturschutzfachlich aufgewerteten Grundstücke Flur Nr. 1492 (**4.240 m²**) und 2315/1 (**1.062 m²**) aus dem Ökokonto der Gemeinde Wehringen herangezogen. Nachdem die Ausgleichsmaßnahme auf Grundstück Flur Nr. 1492 bereits vor mehr als 2 Jahren umgesetzt wurde, kann für diese Fläche zusätzlich auch noch eine ökologische Verzinsung von 6 % (**254 m²**) in Anspruch genommen werden. Für die verbleibenden 1.784 m² Kompensationsfläche wird eine naturschutzfachliche Aufwertung einer Teilfläche (**1.784 m²**) des bislang intensiv als Grünland genutzten externen Grundstückes Flur Nr. 364 zu einer extensiven Frischwiese vorgenommen (siehe Anlage). Neben einem punktuellen Bodenabtrag werden auf dieser Fläche einige großflächige, flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m², Tiefe 20 - 30 cm) angelegt. Darüber hinaus wird zur Gewährleistung einer gezielten Entwicklung dieser Fläche Mähgut aus dem gleichen Naturraum aufgebracht. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln müssen grundsätzlich unterbleiben. Die gesamte Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd im Zeitraum von Anfang bis Mitte Juli und die zweite Mahd im Zeitraum von Ende September bis Mitte Oktober vorzunehmen ist. Dabei ist das Mähgut mindestens einen Tag flächig liegen zu lassen bevor es danach ordnungsgemäß entsorgt wird.

8.2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend vom Vegetationsbestand und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet neben dem Vorkommen von Brut- und Nistplätzen typischer Arten der Siedlungsgebiete, auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumanprüchen (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 bei der Betrachtung von Minimierungsmaßnahmen auch eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 43 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Für den Untersuchungsraum 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.

8.2.6 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am nördlichen/nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um zusätzliche gewerbliche Flächen am Ortsrand von Wehringen zu schaffen. Die Flächen sind bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Wehringen als potentielle gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Planungsfläche liegt abseits von störungsempfindlichen Wohngebieten und trotzdem in nicht allzu großer Entfernung zur Ortslage. Aufgrund dieser Eigenschaft sind diese Flächen besonders als Standort für Betriebe geeignet, die auf die Ortsnähe angewiesen sind. Eine ähnliche Standort-Qualität ist an Alternativstandorten nicht gegeben.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten insbesondere für die Erschließung der gewerblichen Flächen untersucht und bewertet, wobei die gewählte Lösung aus verkehrlichen und ortsgestalterischen Aspekten herangezogen wurde, zumal sie auch eine Weiterentwicklung nach Osten ermöglicht. Das letztendlich verfolgte Konzept trägt demzufolge sowohl den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden u. a. 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.

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

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

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, Schreiben vom 06.05.2010,
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.05.2010 und 08.10.2010,
- Staatliches Bauamt, Schreiben vom 06.05.2010
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 03.05.2010 und 26.08.2010.

8.3.2 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 Gewerbegebiet vorgesehenen Durch- und Eingriffsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen gewerblichen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die Ausgleichsflächen im südlichen Teil des Plangebietes wird zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob die Kompensationsfläche wie geplant gepflegt wird und die Fläche die ihr zugedachte Funktion erfüllen kann.

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

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal nordöstlich von Wehringen unmittelbar an der Staatsstraße 2035, soll eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Versiegelung des Areals infolge der gewerblichen Bebauung bei mehreren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzung mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Randbereiche, sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserversickerung über Grünflächen, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 0,832 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets umgesetzt sowie zusätzliche externe Flächen aus dem Öko-konto der Gemeinde Wehringen herangezogen bzw. naturschutzfachlich aufgewertet.

Bei Durchführung der geplanten gewerblichen Nutzung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

9. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener Bodendenkmäler:

Siedlungsfunde der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.

Inv.Nr. D-7-7730-0061

FlstNr. 686; 984; 985; 986; 987; 1037; 1059/4 [Gmkg. Wehringen]

Bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung von Bodendenkmälern gelten folgende Nebenbestimmungen:

1. Der Oberbodenabtrag im Plangebiet, 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 dem Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Bauflächen, 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 gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bereits 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 Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen

zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

10. 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.

11. Städtebauliche Statistik

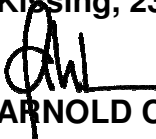
| Fläche | Gesamter Geltungsbereich | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------|
| | in ha | in % |
| Bauflächen | 1,60 | 58,4 |
| Gewerbeflächen | 1,60 | 58,4 |
| Verkehrsflächen | 0,49 | 17,8 |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 0,48 | 17,3 |
| Landwirtschaftlicher Weg | 0,01 | 0,5 |
| Grün- und Freiflächen | 0,65 | 23,8 |
| Öffentliche Grünflächen | 0,45 | 16,8 |
| Private Grünfläche | 0,08 | 2,8 |
| Ausgleichsfläche | 0,12 | 4,2 |
| Gesamtfläche | 2,74 | 100,0 |

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 23.11.2010



ARNOLD CONSULT AG


Anlage

Anlage: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 364

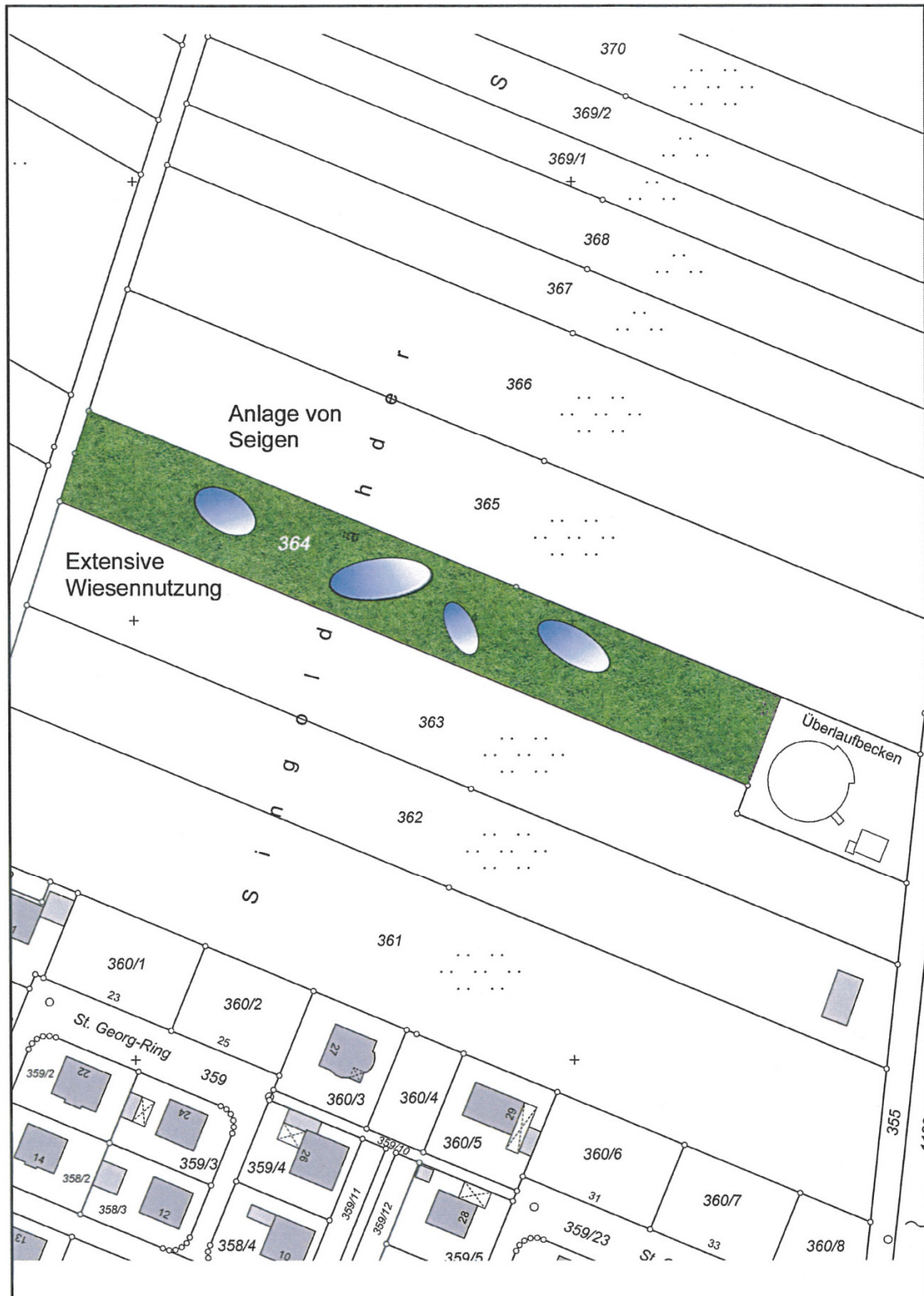
Ökokonto
Gemeinde Wehringen
Nördliche Hauptstraße 18, Wehringen

LandschaftsArchitekturbüro
Gertraud Szugat, Dipl. Ing. (FH)
Bahnhofstraße 20, Friedberg

Ökokontofläche Flur Nr. 364

| Allgemeine Angaben | |
|---|--|
| Flur-Nr. | 364 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 4.770,00 m ² |
| Lage | Bei Mahdstraße, nördlich der Singold |
| Nutzung | Grünland |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Rechtliche Bestimmungen | |
| Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG | / |
| Darstellung im Flächennutzungs-/ Landschaftsplan vom 29.10.2002 | Grünlandnutzung in Talräumen und auf grundwassernahen Standorten |
| Festsetzung im Bebauungsplan | / |
| Sonstiges | |
| Zustand bei Einbuchung | |
| Datum der Bestandserhebung | 11. August 2010 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotoptyp | intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | intensiv genutztes Grünland, Acker, Feldweg, Feldweg mit angrenzender Singold |
| Artennachweise | Spitzwegereich, scharfer Hahnenfuß, Wiesen- |

| | |
|--|--|
| | Storchschnabel, Rot-Klee, Weißklee, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Beinwell, Wiesenkerbel, Wiesen-Labkraut, Zaun-Wicke, Ampfer, Löwenzahn, Gräser: Weidelgras, Wiesen-Schwingel |
| Aussagen Fachplanungen u. Erhebungen (z.B. ABSP) | Landschaftsplan vom 29.10.2002 - Ökologische Vorrangfläche – Extensivierung, Biotopverbund – von Aufforstung freihalten - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen Östliche Teil der Fläche angrenzend an Singold: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Flächen für den Hochwasserschutz, Anlage von Retentionsflächen ABSP, 1988 - Extensivierung bzw. Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Auebereich - Förderung wiesenbrütender Vogelarten |
| Wertstufe gemäß Leitfaden | Geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I , oberer Wert |
| Naturraum | Lech-Wertach-Ebene, Untereinheit: Talboden der unteren Wertach |
| Datum der Einbuchung | |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | extensive Frischwiese |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | - punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 – 300 m ² , Tiefe 20 – 30 cm) - Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum |
| Beginn der Maßnahmen | |
| Kosten der Maßnahmen | |
| Pflege | - keine Düngung - 2-schürige Mahd Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen |
| Zustand bei Abbuchung | |
| Foto bei Abbuchung | |
| Nutzungs- bzw. Biotoptyp | |
| Artennachweise | |
| Wertstufe gemäß Leitfaden | |
| Zuordnung zum Eingriff | |
| Sicherung | |



Übersicht Maßnahmen Ausgleichsfläche Flur Nr. 364