

Gemeinde Wehringen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 19
„Singoldmähder West“



B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 13.03.2012

geändert am:
18.09.2012
11.12.2012

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass der Planung | 4 |
| 2. | Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| 2.1 | Lage und Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 | Größe | 6 |
| 2.3 | Topographie und Vegetation | 6 |
| 2.4 | Geologie und Hydrologie | 6 |
| 2.5 | Umliegende Strukturen und Nutzungen | 7 |
| 3. | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 7 |
| 3.1 | Regionalplanung | 7 |
| 3.2 | Darstellung im Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.3 | Planungsrechtliche Situation, rechtswirksamer Bebauungspläne | 8 |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 3.5 | Immissionsschutz | 9 |
| 3.6 | Denkmalschutz | 9 |
| 4. | Ziele der Planung | 10 |
| 4.1 | Planungskonzept | 10 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung, Haustypen, 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 | 17 |
| 5.3 | Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung | 17 |
| 5.4 | Stromversorgung | 18 |
| 5.5 | Gasversorgung | 18 |
| 5.6 | Fernmeldeanlagen | 18 |
| 5.7 | Abfallbeseitigung | 19 |
| 5.8 | Erschließungsträger | 19 |
| 6. | Umweltbericht | 19 |
| 6.1 | Einleitung | 20 |
| 6.2 | Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung | 20 |
| 6.2.1 | Regionalplanung | 20 |
| 6.2.2 | Arten und Biotopschutz | 20 |
| 6.2.3 | Hochwasserschutz | 20 |
| 6.2.4 | Flächennutzungsplan | 21 |
| 6.2.5 | Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung | 21 |
| 6.2.6 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 26 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.2.7 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 26 |
| 6.2.8 | Artenschutzrechtliche Beurteilung..... | 29 |
| 6.2.9 | Planungsalternativen..... | 34 |
| 6.3 | Zusätzliche Angaben..... | 34 |
| 6.3.1 | Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 34 |
| 6.3.2 | Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)..... | 35 |
| 6.3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 36 |
| 7. | Denkmalschutz | 36 |
| 8. | Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche.. | 37 |
| 9. | Städtebauliche Statistik..... | 38 |
| 10. | In-Kraft-Treten..... | 38 |

Anlagen

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähder West“ der Gemeinde Wehringen vom 11.12.2012.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. **Anlass der Planung**

Die Gemeinde Wehringen hat in den vergangenen Jahren die Entwicklung von Wohnbauflächen insbesondere im nordwestlichen Teil der Ortslage forciert. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Bebauungspläne aufgestellt (zuletzt BP Nr. 16 „Singoldmähder“), um eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung des Gemeindegebietes Wehringen gewährleisten zu können.

Nachdem die Grundstücke des in jüngster Vergangenheit realisierten Baugebietes „Singoldmähder“ zwischenzeitlich nun bereits wieder größtenteils veräußert sind, sieht sich die Gemeinde Wehringen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit vor die Aufgabe gestellt, in angemessenem Umfang weitere Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes auszuweisen. Die Notwendigkeit und Erforderlichkeit der aktuellen Planung begründet sich auch darin, dass immer neue Anfragen nach Bauland in der Gemeinde einlaufen, denen mangels Verfügbarkeit geeigneter Flächen bzw. fehlender Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage auch nicht an anderer Stelle des Gemeindegebietes adäquat entsprochen werden kann.

Basierend auf den bereits erfolgten konzeptionellen Überlegungen in der vorbereitenden gemeindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll westlich der Bühlstraße eine bauliche Abrundung der Wohnbebauung im Nordwesten der Ortslage Wehringen erfolgen. Mit der aktuellen Planung kann diesen Überlegungen Rechnung getragen werden.

Nachdem das überplante Gebiet westlich der Bühlstraße im Nordwesten von Wehringen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorge-

sehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, sowie zur Bewältigung der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde Wehringen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Singoldmähler West“ beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 2,85 ha große Plangebiet liegt westlich der Bühlstraße im Westen des Baugebietes „Singoldmähler“ und im Norden des Baugebietes „Innere Federteile Nord“ im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Wehringen. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 436, 437/1, 437/2, 438, 439/1 und 439/2, jeweils Gemarkung Wehringen, sowie eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 356/16, 440/4 und 490/2 (Bühlstraße), ebenfalls Gemarkung Wehringen.



Luftbild Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,85 ha. Davon entfallen ca. 2,23 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,53 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,09 ha auf öffentliche Grün- und Freiflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal im Nordwesten von Wehringen ist nahezu eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 519 m ü. NN.

Aufgrund der auf dem Areal bisher erfolgten intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackerflächen und Grünland) haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen im Plangebiet entwickelt.

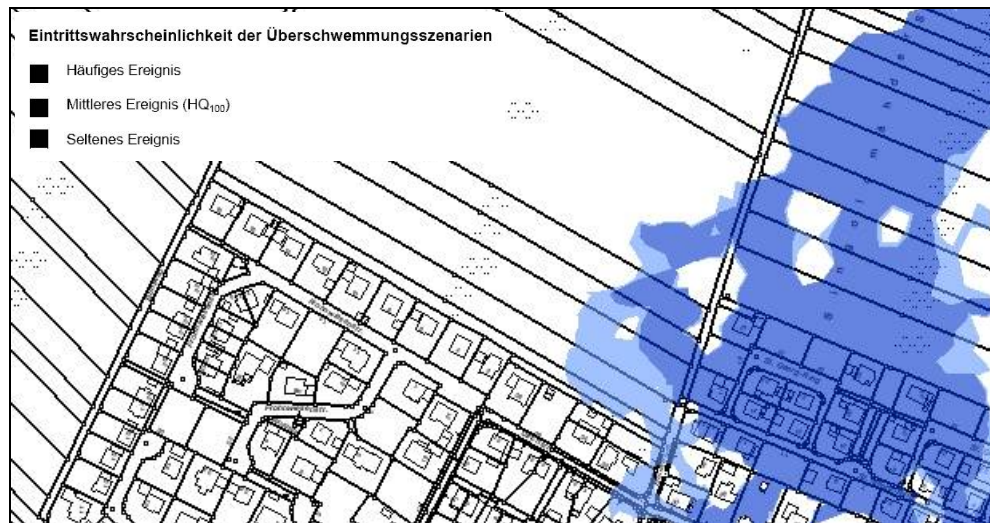
2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 047-A (Lech- und Wertachtal) im südlichen Teil des Landkreises Augsburg. Die rißzeitlichen Schotter sind hier überlagert durch Löß und jüngere Auensedimente, deren Mächtigkeit zur Singold hin zunimmt.

Nach den Erfahrungen aus den benachbarten Baugebieten ist im Plangebiet nach einer ca. 50 cm starken Humusschicht von einer ca. 1-2 m mächtigen Schicht aus Tuff auszugehen, auf die eine ca. 1 m mächtige Torfschicht auf Kieslagen zu erwarten ist.

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet bislang noch nicht vor. Nach den Aufzeichnungen der Grundwasserpegel in den benachbarten Baugebieten ist im Plangebiet nur von einem sehr geringen Grundwasserflurabstand unter Oberkante natürliches Gelände auszugehen.

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit der Singold liegt ein Gewässer II. Ordnung in ca. 250 m Entfernung östlich des Planareals. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist nach den im „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)“ des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth geführten Karten als mögliche Überschwemmungsfläche für ein häufiges (im Mittel alle 5 - 10 Jahre) bzw. mittleres Hochwasserereignis (HQ 100) der Singold dargestellt.



Übersicht überschwemmungsgefährdete Gebiete WWA Donauwörth, © Bayer. Vermessungsverwaltung

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Norden durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen,
- im Osten durch die vorwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Wohnbebauung des Baugebietes „Singoldmähder“,
- im Süden durch die von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Wohnbebauung des Baugebietes „Innere Federteile Nord“,
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg auf den wiederum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen folgen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplanung

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

zone des Verdichtungsraumes Augsburg.

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

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

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Wehringen bereits als „Wohnbaufläche“ mit randlicher „Eingrünung“ nach Norden und Westen dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demzufolge nicht erforderlich.

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksamer Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet lediglich im Bereich der teilweise überplanten Bühlstraße. Hier existiert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 16 „Singoldmähder“, durch den die östlich dieser Straße gelegene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert ist.

Unmittelbar südlich des Plangebietes wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 9 „Innere Federteile Nord“ in einem kleinen Randbereich des Grundstückes Flur Nr. 439/2 überplant. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes liegt in der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen rund um die Frohnwiesenstraße.

Mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 19 werden die von der Planung tangierten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 16 geändert und insoweit aufgehoben. Der übrige Planbereich dieser Bebauungspläne bleibt unberührt und weiterhin funktionsfähig.

Der ebenfalls südlich des Plangebietes liegende rechtswirksame Bebauungsplan „Wiesenstraße - Westendstraße“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 nicht tangiert und demzufolge auch nicht geändert.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken Flur Nr. 356/16, 409/2 und 440/4 handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen (Straßenraum der Bühlstraße).

Die übrigen überplanten Grundstücke (Flur Nr. 436, 437/1, 437/2, 438, 439/1, 439/2) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.5 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Westen und Norden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch grundsätzlich mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

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. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

3.6 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Für die Flächen im Nordwesten der Ortslage Wehringen ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Das neue Wohngebiet greift dabei die im Nordwesten von Wehringen bereits anliegende Bestandsbebauung auf und rundet diese in Form einer dreizeiligen Bebauung von der Bühlstraße nach Westen zum dortigen Ortsrand hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen Rechnung getragen und ein städtebaulich ansprechender endgültiger Abschluss der Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Wehringen gewährleistet werden.

Das städtebauliche Konzept sieht ca. 36 neue Bauparzellen vor, von denen ca. 30 für die Errichtung von Einfamilienhäusern und ca. 6 für eine Bebauung mit Doppelhäusern konzipiert sind. Dabei wird insbesondere im Bereich der zentralen, straßenbegleitenden Bauzeile eine dichtere Bebauung in Form von Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern auf kleineren Grundstücken vorgesehen, um eine Betonung des dortigen Straßenraumes ermöglichen zu können. Für die Bauflächen im südlichen und insbesondere nördlichen Randbereich des neuen Quartiers ist vorwiegend eine lockere Bebauung mit ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen.

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. Die Grundstücksgrößen liegen im Plangebiet für Einzelhausbebauung dabei zwischen ca. 500 bis ca. 720 m². Im Bereich der Doppelhäuser liegen die Größen der Grundstücke im Wesentlichen bei ca. 230 bis ca. 270 m² je Hälfte.

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 jede Hausform, auch die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstücks sicher. Zudem kann mit der geplanten Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke wird ausgehend von der Bühlststraße über eine neue Stichstraße sichergestellt, die sich in abgewinkelter Führung von Osten nach Westen durch das Planareal erstreckt, wo sie in einen großzügigen Platzbereich mündet. Mit dem gewählten Verkehrskonzept soll die Bedeutung des Straßenraumes für Aufenthalt und Kommunikation gestärkt werden.

Mit einer zusätzlichen zentralen Platzfläche mit integriertem Kinderspielplatz wird eine attraktive, kommunikative Mitte für die Bewohner des neuen Plangebietes aber auch der bestehenden Wohnnutzung in der Umgebung geschaffen. Über diese zentrale Freifläche kann auch eine wirksame Grünvernetzung mit der unmittelbar nördlich angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin, wird darüber hinaus entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite private Randeingrünung vorgesehen.

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung als neues Wohnquartier eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) 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.

Für den östlichen Teil des Plangebietes (WA 2) wird eine bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet erst unter der Bedingung zugelassen, dass für diesen Bereich nach Umsetzung entsprechender Rückhaltemaßnahmen nachweislich keine Überflutungsgefahr mehr gegeben ist. Mit dieser Festsetzung können mögliche Gefahren für Leib und Leben späterer Bewohner wirksam unterbunden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Haustypen, Bauweise

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

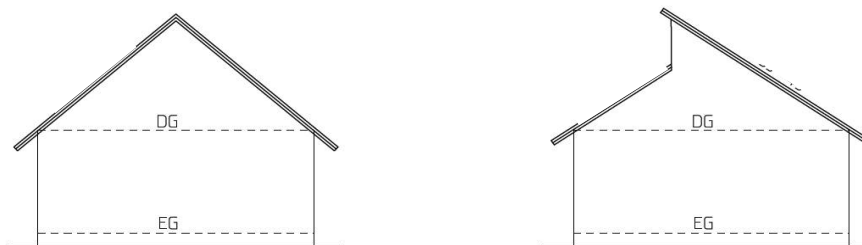
Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Plangebietes wird für die geplanten Einfamilienhäuser im neuen Wohnquartier im Wesentlichen eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgesehen. Lediglich für die verdichteten zentralen Bereiche mit Doppelhausbebauung und Einzelhausbebauung auf kleineren Grundstücken wird eine Grundflächenzahl von 0,35 zugelassen. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen kann für die im Plangebiet zulässigen Gebäudetypen eine ausreichende Nutzung des jeweiligen Gebäudes ermöglicht werden, ohne eine zu starke Überbauung des Wohnquartiers herbeizuführen. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden durchgehend eingehalten.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich an dem baulichen Bestand der Wohnbebauung in den angrenzenden Wohngebieten. Dabei wird im Plangebiet die Errichtung folgender unterschiedlicher Gebäudetypen zugelassen:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine

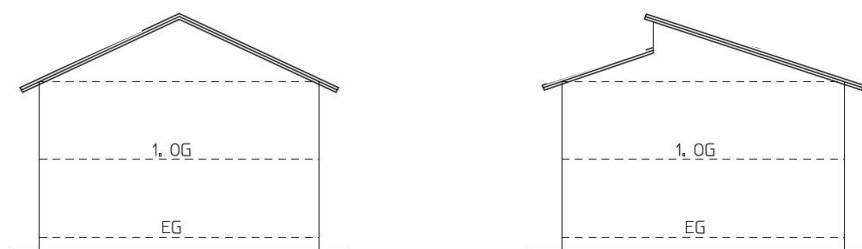
Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Bei diesem Gebäudetyp sind maximal zwei Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.



Mögliche Hausformen für Gebäudetyp A

Typ B (flachgeneigtes Dach)

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 bei diesem Typ als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist zur Vermeidung von zu dominanten Wandflächen eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Für den Gebäudetyp B sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist ein zusätzliches Penthausgeschoss zulässig, das an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen ist und maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf. Die höchstzulässige Wandhöhe darf dabei durch die Wandhöhe des Penthausgeschosses überschritten werden.



Mögliche Hausformen für Gebäudetyp B

Durch die Konzeption der Gebäudetypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet zwar grundsätzlich Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit zulässig sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der einzelnen Gebäude jedoch ein überwiegend einheitliches Höhenniveau und Siedlungsbild innerhalb des gesamten neu-

en Wohnquartiers sicherstellen.

Mit den gewählten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das neue Wohnquartier verträglich in die Landschaft und die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die zurückhaltend getroffenen 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. Andererseits soll den künftigen Bauherren bei der Realisierung ihres Eigenheimes aber auch ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum erhalten bleiben.

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

Auch mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Grundstück und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit gewahrt werden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich WA 1.1 in unmittelbarer Nachbarschaft der westlichen Platzfläche, wo an zentraler Stelle im neuen Wohnquartier auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 4 Wohnungen möglich sein soll. Damit kann innerhalb des neuen Wohnquartiers in vertretbarem Rahmen grundsätzlich auch den Nachfragen nach Mietwohnungen Rechnung getragen 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 neuen privaten Baugrundstücken die Anpflanzung von mindestens einem Baum pro Baugrundstück vorgeschrieben.

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes an den Grenzen zur offenen Landschaft nach Norden und Westen wird auf den privaten Grundstücken darüber hinaus eine extensiv zu pflegende Gehölzpflanzung auf einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind bei der Umsetzung der Bepflanzung die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

Zudem sind Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb des Straßenraumes des verkehrsberuhigten Bereiches entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip vorgesehen. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Freianlagenplanung.

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 wird über die unmittelbar im Osten des Gebietes anliegende Bühlstraße sichergestellt. Über die Bühl- und Ulrichstraße wird der Anschluss an die Nördliche Hauptstraße (St 2035) gewährleistet, die als überörtliche Hauptverkehrsachse die Gemeinde Wehringen nach Norden mit der Stadt Bobingen und nach Süden mit der Nachbargemeinde Großaitingen verbindet.

Die Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke wird über eine neue Stichstraße sichergestellt, die in abgewinkelter Führung von der Bühlstraße im Osten bis zum Ortsrand im Westen verläuft. Dort mündet sie in eine großzügig gestaltete Platzfläche, die den Abschluss des neu gestalteten verkehrsberuhigten Straßenraumes darstellt. Die gesamte Gestaltung des neuen Straßenraumes (Querschnitt ca. 8,50 m) soll auf eine hohe Aufent-

haltsqualität ausgelegt werden, bei der den einzelnen Ansprüchen an den Straßenraum (MIV, Fußgänger, ruhender Verkehr, etc.) weitestmöglich jeweils in gleichem Maße Rechnung getragen werden soll. Im östlichen Teil des neuen Wohnquartiers soll zusätzlich zu der neuen HAUPTerschließung ein 5,0 m breiter Bypass zur Bühlstraße geführt werden, über den die südlichen Grundstücke im Bereich WA 2 unmittelbar erschlossen werden können.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei sind je Wohngebäude mindestens 2 Stellplätze vorzusehen, wobei mindestens ein Stellplatz als Garage ausgebildet werden muss. Darüber hinaus sollen zur Deckung des sonstigen Bedarfs an Stellplätzen im Rahmen der nachfolgenden Ausgestaltung des neuen Straßenraumes auch noch zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist über die bereits anliegenden Wohnstraßen und landwirtschaftlichen Wege sichergestellt. Nachdem die gesamten neu geplanten verkehrsberuhigten Verkehrsflächen für Mischverkehr ausgelegt werden, sind diese künftig auch für Fußgänger und Radfahrer gut und konfliktfrei benutzbar. Zur Verbesserung der Durchlässigkeit des neuen Quartiers für Fußgänger und Radfahrer wird von dem neuen Straßenraum aus eine Wegeverbindung zu dem westlich anliegenden Landwirtschaftsweg angelegt. Diese Verbindung wird so ausgebildet, dass sie im Notfall auch als Zu- und Abfahrt für den motorisierten Individualverkehr zum neuen Wohngebiet fungieren kann.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Bühlstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das auch in der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden soll.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der innerhalb der künftigen Erschließungsstraße neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle an das in der Bühlstraße bereits vorhandene Ortskanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kläranlage kann die im neuen Baugebiet anfallenden Abwassermengen ausreichend reinigen.

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 jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose 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 schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden. In diesem Zusammenhang wird auch die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung durch geeignete Sachverständige abschließend geprüft.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Heranführen neuer Leitungen an das in der Bühlstraße bereits anliegende Leitungsnetz der LEW Netzservice GmbH. Im Bereich der Bühlstraße verlaufen bereits umfangreiche 20-/1-kV-Kabelleitungen sowie ein Leerrohr. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der außerhalb des Planareals liegenden Transformatorenstation Nr. 69 „Bühlstraße“ gesichert.

5.5 Gasversorgung

Im Planbereich finden sich bereits Erdgasleitungen die von der Schwaben Netz GmbH betrieben werden. Deren Bestand und Betrieb ist auch weiterhin sicher zu stellen.

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist auch eine Versorgung des neuen Wohngebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich.

5.6 Fernmeldeanlagen

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

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sofern diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind in allen Verkehrsflächen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorzusehen.

5.7 Abfallbeseitigung

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

In den Bereichen des Plangebietes, wo ein Wenden von Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich ist (z.B. zentrale Erschließungsschleife) müssen die Müllbehälter am Abholtag an der nächstmöglichen Erschließungsstraße zur Leerung bereit gestellt werden.

5.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollumfänglich durch die Gemeinde Wehringen.

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 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 und Informationen vervollständigt.

6.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt zum allergrößten Teil im Naturraum der Lech- Wertachebenen, am nördlichen Ortsrand von Wehringen. Südlich und östlich grenzt das Planareal bereits unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 436, 437/1, 437/2, 438, 439/1 und 439/2 sowie Teile des bereits vorhandenen Straßenraumes der Bühlstraße (Fl.Nr. 356/16, 440/4 u. 490/2). Die überplanten Flächen dienen bislang ausschließlich der Landwirtschaft. Aufgrund der anthropogenen Nutzung haben sich auf dem überplanten Areal bislang keine größeren oder bedeutsamen Vegetationsstrukturen oder landschaftsgliedernde Merkmale entwickelt. Die Gesamtfläche des Planumgriffes umfasst insgesamt ca. 2,85 ha und soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

6.2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Wehringen liegt im südlichen Teil des Landkreises Augsburg und zählt zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Augsburg.

Ungefähr 200 m nordöstlich des überplanten Areals ist im Regionalplan das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Wertachtal mit Auwald" dargestellt. Das Gebiet ist durch artenreiche Waldbestände und floristisch wertvolle Magerasen gekennzeichnet. Es fungiert sowohl als Frischluftbahn als auch als Erholungsgebiet für die Bevölkerung im Verdichtungsraum Augsburg.

6.2.2 Arten und Biotopschutz

Das Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Augsburg fordert den Offenlandcharakter für die Talräume von Wertach und Lech zu erhalten. Als regionale Verbundachse wurde in diesem Zusammenhang die östlich des Planareals verlaufende Singold ausgewiesen.

6.2.3 Hochwasserschutz

Der östliche Teilbereich des Plangebietes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Singold. gemäß LEP B 3.3.1.1 Abs. 2 (G) ist es von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrie-

renden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten. Damit wird Schadensvorbeugung betrieben und verhindert, dass sich Nutzungen mit hohem Risiko hochwasserbedingter Schäden entwickeln. Gemäß RP 9 B I 4.4.1.2 (Z) sollen die noch bestehenden natürlichen Überflutungsflächen erhalten und verloren gegangene Hochwasserabfluss- und Hochwasserrückhaltegebiete nach Möglichkeit zurückgewonnen werden.

6.2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das Plangebiet bereits als „Wohngebiet“ mit randlichen „Grünstrukturen“ dargestellt.

6.2.5 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 und extensiv gepflegten Grünflächen wäre nicht zu erwarten.

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

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

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. Neu geplante Straßen und Wege werden an die bestehenden Wegeverbindungen anknüpfen. Baubedingt ist mit einer temporär erhöhten Lärmbelastung zu rechnen, wobei die Durchführung von Bauarbeiten jedoch stets nach dem Stand der Technik unter Beachtung der AVV Baulärm zu erfolgen hat.

Infolge der mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Bühlstraße (ca. 200 bis 300 zusätzliche Fahrzeuge) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in Nachbarschaft des Planareals zu erwarten die über die gesetzlichen Vorgaben (DIN 18005) hinausgehen.

Mit dem für den östlichen, innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Singold liegenden Teil des Planareals gewählten Baurecht unter bestimmten Bedingungen können nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserschutz vermieden werden. Auch die Untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Augsburg stellt in ihrem Schreiben vom 13.06.2012 fest, dass mit dem festgesetzten Bauverbot den gesetzlichen Forderungen und Intentionen des Gesetzgebers mit der aktuellen Bauleitplanung vollumfänglich Rechnung getragen werden kann. Die Untere Wasserrechtsbehörde erachtet die Ausweisung des Baugebiets daher als unschädlich und hat demzufolge keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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. Aus den genannten Gründen ist für das Plangebiet keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

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 in den 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:*

Das Tal der Wertach und Singold ist von mineralischen, Grundwasser führenden Böden geprägt. Im Bereich der Planung handelt es sich dabei nach den Erkenntnissen aus den umliegenden Gebieten vorwiegend um verschieden starke Tuff- und Torfschichten auf Kieslagen. 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. Nach Luftbildaufnahmen aus den Kriegsjahren sind im Planbereich erhebliche Kriegseinwirkungen (Bombentrichter) zu erkennen. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bombentrichter in späteren Jahren mit schadstoffhaltigem Material verfüllt worden sind. Zudem ist das Vorhandensein sog. Blindgänger auf dem gesamten Areal zu erwarten.

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 wer-

den 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 Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet ist durch überwiegend intensive Nutzung und hoch ansteigendes Grundwasser gekennzeichnet. Nach den Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth befindet sich der östliche Teil des Planareals in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. In diesem wassersensiblen Bereich ist dem Hochwasserschutz Vorrang einzuräumen.

Auswirkungen:

Durch die Umnutzung 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. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes sollten Stauwirkungen vermieden werden. Durch die oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers über Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserschutz wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch verwiesen.

Ergebnis:

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich nachhaltige Umweltauswirkungen 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 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*Beschreibung:*

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen 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. Die neu gestalteten Ortsränder tragen 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

Innerhalb des Planungsgebietes liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine bekannten Kulturgüter vor.

Die teilweise überplante Bühlstraße muss lediglich im Randbereich partiell an die neue Erschließungssituation angepasst werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Im Er-

gebnis 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.

6.2.6 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.

6.2.7 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 insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes weitestgehend naturnahe Bereiche neu geschaffen. Diese Maßnahmen stellen eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals dar. Dadurch können zumindest in den Randbereichen des Areals möglichst 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 Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Hinsichtlich der Ortseingrünung sind auf den Randgrundstücken 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 nordwestlichen Ortsrand von Wehringen bereits bestehenden Baustrukturen bei.

Kampfmittel

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zu Kriegseinwirkungen ist vor Beginn von Erdarbeiten eine detaillierte Luftbildauswertung und Kampfmittelabklärung im Plangebiet vorzunehmen und ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

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. 2,85 ha zugrunde, wobei die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Bühlsstraße und des angrenzenden Feldweges (Gesamtfläche ca. 0,06 ha) in Abzug gebracht werden. Die tatsächliche Eingriffsfläche beträgt demzufolge ca. 2,79 ha.

Einstufung des Gebietes nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft

In Abhängigkeit vom derzeitigen Bestand und durch gemeinsame Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild wird das Plangebiet nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

Beim Bestand handelt es sich um drei landwirtschaftlich geprägte Teilflächen. Die südliche, unmittelbar an bestehende Bebauung anschließende Fläche wird als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Da keine besondere Funktionen oder seltene Böden bekannt sind, ist das vorliegende Feld als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der *Kategorie I* zuzuordnen.

Bei den beiden nördlich angrenzenden Flächen handelt es sich um intensiv

landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die intensiv genutzten Flächen sind ebenso als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und somit ebenfalls der *Kategorie I* zuzuordnen.

Das gesamte Plangebiet wird in der zusammenfassenden Beurteilung demzufolge in die *Kategorie I*: „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ eingestuft.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsfläche ergibt sich durch die Einstufung des Gebietes nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft sowie der Eingriffsschwere gemäß untenstehender Matrix.

Dabei gilt, dass die Wahl des niedrigen Kompensationsfaktors jeweils dann gerechtfertigt ist, wenn die gegebenen Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in der Planung gut genutzt werden.

| | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere | |
|--|--|---|
| | Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere | Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere |
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | | |
| Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensives Grünland • ... | Feld A I 0,3 - 0,6 | Feld B I 0,2 - 0,5 2,79 ha x 0,35 = 0,98ha |
| Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Wiesenflächen, strukturreich • Feldgehölze • ... | Feld A II 0,8 - 1,0 | Feld B II 0,5 - 0,8 |
| Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: • Ältere Heckenlandschaften • Naturnahe Bachabschnitte • ... | Feld A III 1,0 - 3,0 | Feld B III 1,0 - 3,0 |
| | | Summe : 0,98 ha |
| | Bedarf an Ausgleichsflächen gesamt: ca. 0,98 ha | |

Tab. 2: Matrix zur Festlegung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,98 ha.

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 Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Das Plangebiet soll darüber hinaus an den nördlichen und westlichen Rändern durch eine extensiv gepflegte Eingrünung in das Landschaftsbild eingefügt werden. Um die Ortseingangssituation gestalterisch hervorzuheben, sind je Grundstück dabei mindestens 5 Sträucher und 1 Baum als freiwachsende Hecke innerhalb von Pflanzstreifen anzupflanzen. Mit den konzipierten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine nachhaltige Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Zudem wird auch noch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgegeben.

Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen kann nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Demzufolge werden externe Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 0,98 ha naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähler West“ planungsrechtlich zugeordnet (Teilplan 2 bis 6).

Der Ausgleich der unvermeidbaren naturschutzfachlichen Eingriffe erfolgt dabei auf den externen Grundstücken mit den Flurnummern 364, 472, 2414, 2396, 2397/1 und 2503 der Gemeinde Wehringen. Dabei wurden Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 364 und 472 bereits für anderweitige Kompensationsmaßnahmen verbucht. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 364 ergibt sich somit noch eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.902 m² und bei dem Grundstück Fl.Nr. 472 noch von 1.054 m². Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2396 und 2397/1 können jeweils als Gesamtfläche für die Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 2414 und 2503 wird jeweils eine Teilfläche als Ausgleichsfläche verbucht.

Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 472 (1.054 m², Teilplan 2)

Auf dem Flurstück befinden sich überwiegend Arten wie Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Wiesen- Storchschnabel, Weißklee, Zaun-Wicke, gemeine Schafgabe, Ampfer und Löwenzahn. Im Zuge einer naturschutzfachlichen Aufwertung wird eine Teilfläche von 1.054 m² des intensiv genutzten Grünlandes der übrigen Teilfläche entsprechend in eine Streuobstwiese umgewandelt.

Die Gesamtfläche des Grundstückes Fl.Nr. 472 beläuft sich auf 1.605 m². Von dieser Gesamtgröße muss eine Störbandbreite von 12,5 m abgezogen werden. Die insgesamt beeinträchtigte Fläche entspricht dabei ca. 1.100,34 m². Diese Abstandsfläche kann zu 50% als Ausgleich herangezogen werden. Die Gesamtfläche von 1.605 m² abzüglich der 550,17 m² (50 % Anteil Abstandsfläche), ergibt somit für das Grundstück Fl.Nr. 472 eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.054 m².

Durch die Pflanzung von verschiedenen, heimischen Obstbäumen in einem Raster von 10 x 10 m wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 472 eine extensive Streuobstwiese angelegt. Die standortheimischen Obstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss oder Kirsche werden als Hochstamm mit Stammhöhe von 180 cm gepflanzt. Die Bäume sind mit Dreiböcken zu verankern und mit einer Baumscheibe aus Rindenmulch sowie einem Verbisschutz zu versehen. Für die Bäume ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege jährlich und anschließend bei Bedarf ein Erziehungsschnitt vorzunehmen. Der Unterwuchs ist mit einer krautreichen Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen. Diese Wiese ist zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt Ende Juli, der zweite Schnitt Ende Sep-

tember. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig (siehe Anlage 1).

Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 364 (1.902 m², Teilplan 3)



Das Grundstück Fl.Nr. 364 westlich der Mahdstraße wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Eine Teilfläche von 1.902 m² kann als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 19 herangezogen werden. Die übrige Grundstücksfläche wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 16 verbucht. Die beiden Kompensationsmaßnahmen werden einheitlich auf dem Flurstück durchgeführt. Die Ausgleichsfläche wird den bereits im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Maßnahmen entsprechend ebenso in eine extensive Frischwiese umgewandelt (siehe Anlage 2).

Ausgleichsfläche auf Grundst. Fl.Nr 2396 und 2397/1 (3.200 m², Teilplan 4)



Durch die Mitte der unmittelbar benachbarten Grundstücke mit den Flurnummern 2396 und 2397/1 verläuft der Herbrechtgraben. Der vorhandene Vegetationsbestand wird von Arten wie Spitzwegerich, Weißklee, Zaunwicke, Ampfer und Löwenzahn dominiert. Entlang des Grabens bestehen uferbegleitende Vegetationsstrukturen wie Schilf und Schwertlilien. Der Herbrechtgraben soll im Bereich der beiden Grundstücke erweitert werden. Als Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang durch Geländemodellierungen wechselfeuchte Mulden und Altarme geschaffen. Die Flächen werden durch Kleinbiotope und durch eine Extensivierung der Flächen ökologisch aufgewertet (siehe Anlage 5).

Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 2414 (2.697 m², Teilplan 5)



Die intensiv genutzte Ackerfläche befindet sich westlich der Waldstraße. Als Ausgleichsmaßnahme soll hier durch extensive Nutzung eine Blumenwiese entstehen.

Die Gesamtfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2414 beläuft sich auf 2.972 m². Von dieser Gesamtgröße muss aufgrund der nahe gelegenen Waldstraße eine Störbandbreite von 12,5 m abgezogen werden. Die insgesamt beeinträchtigte Fläche entspricht dabei ca. 550 m². Diese Abstandsfläche kann zu 50% als Ausgleich herangezogen werden. Die Gesamtfläche von 2.972 m² abzüglich der 275 m² (50 % Anteil Abstandsfläche), ergibt somit für das Grundstück Fl.Nr. 2414 eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 2.697 m².

Vor der Einsaat mit gebietsautochthonem Saatgut wird die Vegetationsdecke planiert. Anschließend wird die Fläche abgewalzt und durch eine zwei bis dreimalige Mahd pro Jahr entwickelt und gepflegt. Das Mähgut ist anschließend abzutransportieren. Als Nutzungsmöglichkeit wäre eventuell auch eine Beweidung der Wiese möglich (siehe Anlage 6).

Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.Nr. 2503 (950 m², Teilplan 6)



Die als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 19 noch fehlende Rest-Ausgleichsfläche von 950 m² wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2503 umgesetzt. Hier wird im südlichen Teil des Grundstückes in Fortsetzung des in Nachbarschaft bestehenden Biotops (Biotopnummer 7730-1061-002) die Entwicklung einer Pfeifengraswiese angestrebt. Zur Förderung und Entwicklung wird eine Initialpflanzung mit Heublumenansaat durchgeführt. Pfeifengraswiesen benötigen einen späten Schnitt und werden im Turnus von 2-3 Jahren gemäht. Beweidung scheidet durch die Trittempfindlichkeit des Bodens aus (siehe Anlage 7).

6.2.8 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.

Aufgrund der Lage des überplanten Areals am Randbereich zur freien Landschaft sowie dem vorhandenen zurückhaltenden Vegetationsbestand kommen im Plangebiet typische Arten mit größeren Lebensraumansprüchen, wie beispielsweise Bussard, Turmfalke und Feldhase vor. Die Flächen dienen als Brut- bzw. Nistplätze oder als Teilhabitate. Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der potentiell betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Die Funktionalität bleibt trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt. Eine direkte Tötung der Individuen von potentiellen Arten ist im Zusammenhang mit den Minimierungsmaßnahmen unwahrscheinlich. Nachteilige Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind nicht zu erwarten.

Für den Untersuchungsraum liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie Gebiete der Vogelschutzrichtlinie vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen. Aus den genannten Gründen besteht für das Plangebiet kein Erfordernis für eine weiterführende artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

6.2.9 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes werden für Wohnbebauung vorgesehen. Eine ähnliche Standortalternative für Einfamilienhäuser ist derzeit in Wehringen nicht gegeben. Zudem ist der Standort in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Wehringen bereits als potentieller Wohnstandort ausgewiesen.

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 diffizilen 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.

6.3 Zusätzliche Angaben

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

Als Grundlage für die 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 (z.B. Informationssystem Überschwemmungsgefährdeter Gebiete „IÜG“, WWA) herangezogen.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen (Arnold Consult AG, Naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 05.09.2012).

Für das Plangebiet liegen keine Gutachten zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung vor.

Zudem wurden die Stellungnahmen folgender Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
Schreiben vom 15.05.2012 und 30.05.2012,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten,
Schreiben vom 01.06.2012,
- Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg,
Schreiben vom 06.06.2012 und 15.11.2012,
- Untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Augsburg,
Schreiben vom 13.06.2012,
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde,
Schreiben vom 05.06.2012 und 15.10.2012,
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth,
Schreiben vom 18.05.2012 und 29.10.2012.

6.3.2 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 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 externen Ausgleichsmaßnahmen wird erstmals zwei Jahre nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob diese Flächen die ihnen zugeordneten Funktionen erfüllen können.

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

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das betrachtete Plangebiet umfasst ca. 2,85 ha. Auf dem bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal nordwestlich 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 werden dem Plangebiet darüber hinaus entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 0,98 ha planungsrechtlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Lan-

desamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

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 | 2,23 | 78,2 |
| - Wohnbauflächen mit Pflanzbindungen | 2,23 | 78,2 |
| Verkehrsflächen | 0,53 | 18,6 |
| - Straßenverkehrsfläche, öffentliche | 0,07 | 2,5 |
| - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ | 0,46 | 16,1 |
| Grün- und Freiflächen | 0,09 | 3,2 |
| - Öffentliche Grünflächen | 0,09 | 3,2 |
| Gesamtfläche | 2,85 | 100,0 |

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Singoldmähder West“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.


Aufgestellt:
Kissing, 11.12.2012



ARNOLD CONSULT AG


Anlagen

Anlage 1: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 472


| Allgemeine Angaben | |
|---|--|
| Flur-Nr. | 472 (Teilfläche) |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 1.054 m ² Die Gesamtfläche des Grundstückes Fl.Nr. 472 beläuft sich auf 1.605 m ² . Von dieser Gesamtgröße muss eine Störbandbreite von 12,5 m abgezogen werden. Die insgesamt beeinträchtigte Fläche entspricht dabei ca. 1.100,34 m ² . Diese Abstandsfläche kann zu 50% als Ausgleich herangezogen werden. Die Gesamtfläche von 1.605 m ² abzüglich der 550,17 m ² (50 % Anteil Abstandsfläche), ergibt somit für das Grundstück Fl.Nr. 472 eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.054 m ² . |
| Lage | An der Wertachstraße |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop-typ | intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | Intensive Ackerfläche, Straße mit Radweg und Baumreihe, Wohnhaus |
| Artennachweise | Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Wiesen- Storchschnabel, Weißklee, Zaun-Wicke, gemeine Schafgäbe, Ampfer, Löwenzahn |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung entsprechend der bereits verbuchten Teilfläche: | |
| Entwicklungsziel | Streuobstwiese |
| Entwicklungsdauer | langfristig |
| Maßnahmen | - Pflanzung von verschiedenen, heimischen Obstbäumen in einem |

| | |
|--------|--|
| | <p>Raster von 10 x 10 m</p> <ul style="list-style-type: none">- standortheimische Obstsorten: Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss oder Kirsche werden als Hochstamm mit Stammhöhe von 180 cm gepflanzt- die Bäume sind mit Dreiböcken zu verankern und mit einer Baumscheibe aus Rindenmulch sowie einem Verbisschutz zu versehen |
| Pflege | <ul style="list-style-type: none">- Fertigstellungs- & Entwicklungspflege: jährlich und anschließend bei Bedarf einen Erziehungsschnitt vornehmen- der Unterwuchs ist mit einer krautreichen Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen- die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen. Erste Schnitt erfolgt Ende Juli, der zweite Schnitt Ende September. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig |


Anlage 2: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 364

| Allgemeine Angaben | |
|--|--|
| Flur-Nr. | Teilfläche von 364 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 1.902 m ² |
| Lage | Westlich der Mahdstraße |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop-typ | Intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | Acker, intensiv genutztes Grünland, Feldweg, eingezäuntes Überlaufbecken im Osten |
| Artennachweise | Wiesenlabkraut, Spitzwegerich, Gemeine Schafgabe, Zaun Wicke, Ampfer, Scharfer Hahnenfuß |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung entsprechend der bereits verbuchten Teilfläche für Bebauungsplan Nr. 16: | |
| Entwicklungsziel | extensive Frischwiese |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 - 300 m², Tiefe 20 - 30 cm) - Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum |
| Pflege | <ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - 2-schürige Mahd Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen |

Anlage 3: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2396

| Allgemeine Angaben | |
|-------------------------------|--|
| Flur-Nr. | 2396 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 1.600 m ² |
| Lage | Westlich der Waldstrasse |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop- typ | intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | intensiv genutztes Grünland, Feldweg, Tierhaltung |
| Artennachweise | Spitzwegereich, Weißklee, Zaun-Wicke, Ampfer, Löwenzahn, Schilf |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | siehe Anlage 5 |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Geländemodellierungen - Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum von geeigneten Wiesen - durch zweimalige Mahd pro Jahr ist die Fläche zu einer extensiven Wiese zu entwickeln |
| Pflege | <ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - zweimalige Mahd <ul style="list-style-type: none"> Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - Mähgut ordnungsgemäß entsorgen |


Anlage 4: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2397/1

| Allgemeine Angaben | |
|----------------------------|--|
| Flur-Nr. | 2397/1 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 1.600 m ² |
| Lage | Westlich der Waldstrasse |
| Nutzung | Wiese |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop-typ | intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | intensiv genutztes Grünland, Feldweg, |
| Artennachweise | Weißklee, Zaun-Wicke, Spitzwegereich, Ampfer, Löwenzahn, Schilf |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | siehe Anlage 5 |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Geländemodellierungen - Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum von geeigneten Wiesen - durch zweimalige Mahd pro Jahr ist die Fläche zu einer extensiven Wiese zu entwickeln |
| Pflege | <ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - zweimalige Mahd Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - Mähgut ordnungsgemäß entsorgen |

Anlage 5: Gestaltungsvorschlag Ausgleichsflächen Flur Nr. 2396 + 2397/1


| Gestaltungsvorschlag für die Ausgleichsflächen Fl.Nr.: 2396 + 2397/1 | |
|--|---|
| Gestaltungsvorschlag für die Grundstücke Fl.Nr. 2396 + 2397/1 | |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | extensive Frischwiesen mit wechselfeuchten Bereichen und Gehölzen |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Geländemodellierungen, wechselfeuchte Mulden u. Gräben schaffen - Mähgutübertragung von geeigneten Wiesen - durch zweimalige Mahd pro Jahr ist die Fläche zu einer extensiven Wiese zu entwickeln - Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe bis 100 - 150 cm: Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaea (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Pflege | <ul style="list-style-type: none"> - keine Düngung - zweimalige Mahd <ul style="list-style-type: none"> Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - Mähgut ordnungsgemäß entsorgen - Schutzzaun der Gehölze gegen Wildverbiss |

Anlage 6: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2414

| Allgemeine Angaben | |
|----------------------------|---|
| Flur-Nr. | Teilfläche des Flurstückes 2414 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 2.697 m ² Die Gesamtfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2414 beläuft sich auf 2.972 m ² . Von dieser Gesamtgröße muss aufgrund der nahe gelegenen Waldstraße eine Störbandbreite von 12,5 m abgezogen werden. Die insgesamt beeinträchtigte Fläche entspricht dabei ca. 550 m ² . Diese Abstandsfläche kann zu 50% als Ausgleich herangezogen werden. Die Gesamtfläche von 2.972 m ² abzüglich der 275 m ² (50 % Anteil Abstandsfläche), ergibt somit für das Grundstück Fl.Nr. 2414 eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 2.697 m ² . |
| Lage | Westlich der Waldstrasse |
| Nutzung | Intensiv genutzte Ackerfläche |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop-typ | intensiv genutzte Ackerfläche |
| Benachbarte Nutzungen | intensiv genutztes Acker- & Grünland, Feldweg |
| Artennachweise | Getreideansaat |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | extensive Blumen- / Frischwiese |
| Entwicklungsdauer | mittel- bis langfristig |
| Maßnahmen | - Vegetationsdecke planieren, gebietsautochthones Saatgut einsäen & anschließend abwalzen |
| Pflege | - keine Düngung |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- 2- 3 malige Mahd<ul style="list-style-type: none">Mitte bis Ende JuniMitte SeptemberEnde Oktober- Mähgut anschließend abtransportieren- Evtl. Beweidung möglich |
|--|---|

Anlage 7: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2503

| Allgemeine Angaben | |
|----------------------------|---|
| Flur-Nr. | Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.Nr.: 2503 |
| Gemarkung | Gemeinde Wehringen |
| Größe | 950 m ² |
| Lage | Westlich der Waldstrasse |
| Nutzung | Grünland |
| Eigentümer | Gemeinde Wehringen |
| Rechtliche Sicherung | Eigentum der Gemeinde |
| Zustand | |
| Datum der Bestandserhebung | 14. August 2012 |
| Foto bei Bestandserhebung |  |
| Nutzungs- bzw. Biotop-typ | intensiv genutztes Grünland |
| Benachbarte Nutzungen | intensiv genutztes Grünland, angrenzendes Biotop (7730-1061-002) |
| Artennachweise | Gemeine Schafgabe, Zaun Wicke, Ampfer, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenlabkraut, Spitzwegerich, Kohl- Kratzdistel |
| Naturraum | Lech-Wertachtal |
| Entwicklung | |
| Entwicklungsziel | Pfeifengraswiese |
| Entwicklungsdauer | langfristig |
| Maßnahmen | - Initialpflanzung mit Heublumenansaat |
| Pflege | - keine Düngung - Mahd im Turnus von 2–3 Jahren (Ende September bis Mitte Oktober) - keine Beweidung |