

**Gemeinde Wehringen**  
**Landkreis Augsburg**

---

**Bebauungsplan Nr. 20**  
**"Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung"**



# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 05.06.2012**

geändert am:  
22.10.2013  
28.04.2014

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
1.2	Größe .....	4
1.3	Topographie und Vegetation .....	4
1.4	Geologie und Hydrologie .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	7
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	7
2.6	Immissionsschutz .....	8
<b>3.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen .....	11
4.5	Grünordnung .....	12
4.6	Verkehrliche Erschließung .....	12
<b>5.</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Abstimmung mit Nachbargemeinden .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
7.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	14
7.2	Niederschlagswasserentsorgung .....	15
7.3	Stromversorgung .....	16
7.4	Erdgasversorgung .....	16
7.5	Fernmeldeanlagen .....	16
7.6	Abfallbeseitigung .....	16
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
8.1	Einleitung .....	17
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung .....	17
8.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung .....	17
8.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ..	18
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ..	18

8.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	18
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
8.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	24
8.2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	29
8.2.6	Planungsalternativen .....	30
8.3	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>30</b>
8.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	30
8.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	31
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche..</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>36</b>
<b>12.</b>	<b>In-Kraft-Treten.....</b>	<b>36</b>

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 28.04.2014.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

# 1. Beschreibung des Plangebietes

## 1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich der Ortslage Wehringen, östlich des bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Hochfeld an der Staatsstraße 2035. Es umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nr. 686, 686/5, 686/7, 686/8, 980 bis 988, 983/7, 1037/11 und 1038/8, jeweils Gemarkung Wehringen.

## 1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,13 ha. Davon entfallen ca. 2,94 ha auf die geplanten Gewerbegebietsflächen, ca. 0,33 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 0,71 ha auf Verkehrsflächen und ca. 0,15 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. Das Gelände befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 530 m ü. NN und weist einen leichten Anstieg in südlicher bis südöstlicher Richtung auf. 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 Süden her teilweise mit nicht versickertem Bodenwasser überschwemmt werden. Daher müssen gewisse Schutzmaßnahmen getroffen werden, um eine Überschwemmung des geplanten Gewerbegebietes zu verhindern (siehe Pkt. 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 Verdichtungsraums 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.

Im Bereich des Plangebietes bzw. nördlich daran anschließend befindet sich ein im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet für Kies- und Sandabbau („KS 106“). Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg wird für diesen, nördlich des Oberen Längsweges liegenden Teil der Plangebietsflächen die gewerbliche Nutzung nur unter der Bedingung zugelassen, dass vorher auf diesen Flächen der Abbau von Kies abgeschlossen ist bzw. nachgewiesen wird, dass ein wirtschaftlicher Kiesabbau an dieser Stelle nicht möglich ist. In diesem Zusammenhang werden im nördlichen Bereich des Plangebietes zwei Abbauflächen für Kies ausgewiesen und ergänzend hierzu festgesetzt, dass für diesen Bereich innerhalb des Vorranggebietes eine gewerbliche Entwicklung erst nach erfolgtem Kiesabbau bzw. nach einem entsprechenden Nachweis, dass ein wirtschaftlicher Kiesabbau dort nicht möglich ist, erfolgen darf. Mit diesem Baurecht nur unter Eintritt bestimmter Bedingungen kommt dem Abbau von Kies trotz Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 auch weiterhin Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen war das Plangebiet bislang teilweise als „Gewerbegebiet“, teilweise als „öffentliche Grünfläche“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Bebauungsplan konnte somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan musste demzufolge im Parallelverfahren entsprechend geändert werden (7. Änderung). In diesem Zusammenhang wurde im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche mit randlichen Grünflächen dargestellt.

Das Landratsamt Augsburg hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 16.12.2013 (Az.: 501-610-17) zwischenzeitlich bereits genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ lässt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

## 2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

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

Die Flächen in nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 dargestellte Landwirtschaftsweg (Teilflächen der Flurstücke 686/7, 686/8, 983/7, 1037/11 und 1038/8) wird dabei im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche überplant, da im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes die Funktion dieses Weges verloren geht.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt, somit geändert und insoweit aufgehoben.

## 2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Norden und Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Interquell“ ebenfalls als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen,
- im Westen bzw. Nordwesten durch die bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen des Gewerbegebietes Hochfeld.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im öffentlichen, teilweise im privaten Eigentum.

## 2.6 Immissionsschutz

Nach den Ergebnissen einer von der Arnold Consult AG durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 21.10.2013 kann mit den für die einzelnen Bauflächen innerhalb der Plangebiete Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ und Nr. 21 „Gewerbegebiet Interquell“ festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  auch unter Berücksichtigung der für das bestehende Gewerbegebiet Hochfeld (Bebauungsplan Nr. 18) bereits vorgegebenen Lärmkontingentierung der Schutz der maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortslage Wehringen sichergestellt werden. Zudem treten auch keine nachteiligen Auswirkungen auf mögliche künftige gewerbliche Entwicklungen auf.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  (einschl. Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ ) ist nachts eine geräuschintensive Nutzung innerhalb des Plangebietes jedoch teilweise nur eingeschränkt möglich.

Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen sind schalltechnisch so auszulegen, dass ihre Schutzwürdigkeit zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Dies muss im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes auch entsprechend nachgewiesen werden.

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauern 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 östlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Hochfeld“ bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten der Ortslage Wehringen sollen als Gewerbegebiet entwickelt werden, um der konkreten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes Wehrin-



gen Rechnung tragen zu können, nachdem die gewerblichen Baupotentiale des Gewerbegebietes „Hochfeld“ (Bebauungsplan Nr. 18) zwischenzeitlich schon wieder nahezu vollständig vergriffen sind.

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. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ beschlossen.

## **4. Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet Wehringen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung östlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Hochfeld im Nordosten von Wehringen geschaffen werden.

Unmittelbar östlich des Plangebietes sollen darüber hinaus noch weitere Gewerbeflächen entstehen, die für die Ansiedlung eines größeren Unternehmens vorgehalten werden sollen. Der Unternehmer hat in diesem Zusammenhang bereits eine entsprechende Anfrage an die Gemeinde gerichtet. Die planungsrechtliche Sicherung dieser gewerblichen Bauflächen erfolgt jedoch im Rahmen eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Interquell“).

### **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.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sollen im Gewerbegebiet möglich sein, da viele Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender bei der Gemeinde vorliegen, die neben ihrem Betrieb auch ihre Wohnnutzung aus der Ortslage Wehringen in das neue Gewerbegebiet verlagern wollen. Mit den in diesem Zusammenhang im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgenommenen Konkretisierungen (Anteil Wohnen max. 1/3, Wohnnutzung erst nach gewerblicher Inbetriebnahme, Wohnen nur in Gewerbeeinheit integriert) soll ein Umkippen des Gebietscharakters durch ein schleichendes Überhandnehmen der Wohnnutzung verhindert werden. Damit soll für die künftigen Bauherren klar ersichtlich sein, dass es sich bei der im Gewerbegebiet möglichen Wohnnutzung um eine nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässige Nutzung handelt, während die gewerbliche Nutzung auf den einzelnen Bauflächen dominiert.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht:

- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen 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.

## 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.

Die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich im Wesentlichen an der Bebauung im bereits in Nachbarschaft bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet Hochfeld (Bebauungsplan Nr. 18). Damit kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten baulichen Anlagen auf den Erweiterungsflächen künftig auch verträglich in die bestehenden bzw. in Entstehung befindlichen Strukturen einfügen werden.

### **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, die auch noch eine untergeordnete, in die Gewerbeeinheit integrierte Wohnnutzung ermöglicht.

### **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 Süden bzw. Südosten her teilweise mit nicht versickertem Bodenwasser überschwemmt werden. Um eine von den südlich bis südöstlich gelegenen Feldern ausgehende Überschwemmung des geplanten Gewerbegebietes ausschließen zu können, soll daher analog zu den Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 ein ca. 0,50 m hoher Wall auf der öffentlichen Grünfläche im Südwesten und den Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes angelegt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu Standorten von Müllcontainern, zu Außenwänden von Lagerhallen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes vermeiden zu können.

Mit dem Verzicht auf Sockel bei Einfriedungen werden unnötige Barrieren für Kriech- und Kleinlebewesen vermieden.

Mit den für die Bauflächen im Plangebiet für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzten Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass die Anforde-

rungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden und Nutzungen in Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Bauflächen auch weiterhin gewahrt werden können.

## 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 des Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücksflächen die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Des Weiteren werden entlang der neu geplanten inneren Erschließungsanlagen straßenbegleitende Grünstreifen mit hochstämmigen Bäumen geplant. Zur Randeingrünung des Plangebietes wird nach Süden hin in Richtung der Ortslage Wehringen ein lineares Feldgehölz angelegt. Dadurch können eine optische Aufwertung und eine geeignete Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem nördlichen Ortsrand von Wehringen sichergestellt werden.

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 neuen Erschließungsstraßen sichergestellt, welche im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 mit Anbindung an die Staatsstraße 2035 planungsrechtlich gesichert wurden.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über neu zu errichtende gewerbliche Straßen, welche das Erschließungssystem des bestehenden bzw. planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebietes Hochfeld weiterführen („Ringerschließung“) und zugleich eine Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zulassen. Diese Flächen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ge-

werbegebiet Interquell“ als gewerbliche Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 ist grundsätzlich der Verlust des in diesem Bereich verlaufenden landwirtschaftlichen Anwandweges („Oberer Längsweg“) verbunden. Um für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, welche die südlich/südöstlich des Areals vorhandenen Landwirtschaftsflächen erreichen möchten, eine alternative Verbindung zu schaffen, wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein neuer Landwirtschaftsweg konzipiert, der an öffentliche Straßenverkehrsflächen anbindet, die im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Interquell“ wiederum nach Südosten hin fortgesetzt werden.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Dabei sind die Vorgaben der GaStellV in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung für die einzelnen Nutzungen zu beachten. Ergänzend hierzu werden auch im öffentlichen Straßenraum einige Stellplatzflächen vorgesehen.

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 den Grundstücken angelegt werden.

## **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.

Durch die Festsetzung von Kiesabbauflächen im Norden des Plangebietes sowie die aufschiebende Bedingung, dass gewerbliche Bauflächen im Bereich GE<sub>1</sub> erst entwickelt werden können, wenn für diesen Bereich entweder der Kiesabbau abgeschlossen oder ein entsprechender Nachweis erbracht wurde, dass dort kein wirtschaftlicher Kiesabbau möglich ist, wird der

teilweisen Lage des Planareals innerhalb des Vorranggebietes für Kies- und Sandabbau („KS 106“) Rechnung getragen (s. Pkt. 2.1).

## **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. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 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 und die Hydranten im Abstand von ca. 100 m zu situieren. Die Konkretisierung der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser sowie des Ausbaus des Hydrantennetzes 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 voraussichtlich 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 muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die 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 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 Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige geprüft werden.

Die Entwässerungseinrichtungen sind grundsätzlich so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Ereignis schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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

### **7.3 Stromversorgung**

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

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 eines Stahlrohres (z. B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindesten 9,50 m betragen.

Ggf. ist für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes die Errichtung einer oder mehrerer Transformatorenstationen erforderlich. Der Standort und die Erfordernis derartiger Stationen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens noch mit der LEW Netzservice GmbH abzustimmen.

### **7.4 Erdgasversorgung**

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

### **7.5 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 („xec20200“). Die Kabeltrasse wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes sofern erforderlich und sinnvoll umverlegt, um eine optimale Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Gewerbeflächen zu schaffen. Die zukünftige Trasse würde dann innerhalb der Trassen der geplanten Erschließungsstraßen verlaufen.

### **7.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.



## 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 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 vervollständigt.

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Hochfeld geschaffen werden. Nähere Ausführungen hierzu sind Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

#### 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 und die Immissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet Hochfeld.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche 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 21.10.2013 (Untersuchungs-Nr. 1.13.510/1) 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 unterhalb der an diesen Orten jeweils einzuhaltenden Planwerten. Damit ist gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden und Nutzungen in Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Bauflächen auch weiterhin gewahrt werden können.

Für das Plangebiet selbst sind infolge der bestehenden Immissionen (St 2035, bestehendes Gewerbegebiet Hochfeld) 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. Diese ausnahmsweise innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Wohnungen müssen zudem schalltechnisch so auszuliegen, dass ihre Schutzwürdigkeit nachweislich zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbeflächen und den benachbarten Kiesabbau geprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich 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 artenschutz-

rechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 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, biolo-

gische Vielfalt.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Der Boden im Plangebiet setzt sich aus rißeiszeitlichen Schottern zusammen, die von Löß und jüngeren Auensedimenten überlagert werden. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### *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.

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist grundsätzlich ein Verlust von landwirtschaftlichen Ackerböden verbunden. Im Gemeindegebiet stehen jedoch keine anderweitigen Flächen zur Verfügung, auf denen den zahlreichen Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen adäquat Rechnung getragen werden könnte.

#### *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 östlich des bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Hochfeld. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Kiesabbaufläche. 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 Landschaftsbereich 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 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, werden in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen bereits fachgerechte archäologische Ausgrabungen durchgeführt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist somit weder bei einer Realisierung der geplanten noch bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zu erwarten.

#### *Ergebnis:*

Durch den zusätzlichen 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 derzeitigem 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. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen am südlichen 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 zumindest im südlichen Randbereich des Plangebietes teilweise 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.

#### Denkmalschutz

Zum Schutz des möglicherweise vorhandenen archäologischen Erbes werden bereits vor einer möglichen, baulichen Nutzung des Plangebiets fachkundige (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, 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. 4,08 ha zugrunde.

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



Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür 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. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (versickerungsfähige Beläge, Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen etc.) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Die interne Ausgleichsfläche (ca. 0,15 ha), der bestehende Landwirtschaftsweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze (ca. 0,03 ha) sowie die öffentlichen Grünflächen (ca. 0,22 ha) werden neutral, d. h. mit dem Faktor 0 eingestuft, da an dieser Stelle kein Eingriff bzw. im Falle der Grün- bzw. Ausgleichsflächen sogar eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgt.

Das Ausgleichserfordernis für die überplanten 3,73 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt somit 1,50 ha ( $3,73 \text{ ha} \times 0,4$ ).

Der für das Plangebiet ermittelte Ausgleichsbedarf von insgesamt 1,50 ha kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes mit 0,15 ha erbracht werden.

#### Interne Ausgleichsfläche

Auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten internen Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Plangebietes (ca. 0,15 ha große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 988, Gemarkung Wehringen) ist als Randeingrünung ein Feldgehölz mit standortgerechten heimischen Arten abschnittsweise dreireihig bzw. überwiegend vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gehölzen, auf Lücke versetzt zu pflanzen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt Ende Juli, zweiter Schnitt Ende September). Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### Externe Ausgleichsflächen

Die Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen kann nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Demzufolge müssen externe Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,35 ha naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Der Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffe erfolgt dabei auf den externen Grundstücken mit den Flurnummern 1527, 2360, 2503, 2553 und 2564, jeweils Gemarkung Wehringen.

### Ausgleichsfläche 1 auf Grundstück Fl.Nr. 2503 (Teilplan 2; 0,21 ha)

Ein Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 2503 wurde bereits für anderweitige Kompensationsmaßnahmen verbucht. Bei dem Grundstück Fl.Nr. 2503 ergibt sich somit noch eine verfügbare Ausgleichsfläche von ca. 2.130 m<sup>2</sup>.



Das Grundstück mit der Fl.Nr. 2503 wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 19 sowie für die Anlage eines Skateplatzes als Ausgleichsfläche verwendet. Die Restfläche der bislang intensiv genutzten Grünlandfläche von ca. 2.130 m<sup>2</sup> des Flurstückes wird nun ebenfalls als Ausgleichsfläche gestaltet. Im nördlichen Teil des Grundstückes, in Fortsetzung des in Nachbarschaft bestehenden Biotopes (Biotopnummer 7730-1061-002) wird die Entwicklung einer Pfeifengraswiese angestrebt. Zur Förderung und Entwicklung wird eine Initialpflanzung mit Heublumenansaat bzw. eine Mahdgutübertragung durchgeführt. Pfeifengraswiesen werden in den ersten Jahren nach der Ansaat ein- bis zweimalig gemäht, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli durchzuführen ist. Beweidung scheidet durch die Trittempfindlichkeit des Bodens aus (siehe Anlage 1).

Ausgleichsfläche 2 auf Grundstück Fl.Nr. 2553 (Teilplan 3; 0,34 ha)

Das Grundstück Fl.Nr. 2553 wird derzeit als Wiesenfläche genutzt und grenzt im Westen an das bestehende Biotop (Biotopnummer 7730-0043-005) an. Auf der Ausgleichsfläche 2553 wird ebenso wie auf dem Flurstück 2503 die Entwicklung einer Pfeifengraswiese angestrebt. Die oben beschriebenen Maßnahmen werden auch auf dieser Fläche umgesetzt um eine langfristige extensive Nutzung zu erzielen (siehe Anlage 2).

Ausgleichsfläche 3 auf Grundstück Fl.Nr 2564 (Teilplan 4; 0,39 ha)

Das Flurstück 2564 wird ebenfalls derzeit als Wiesenfläche genutzt und grenzt im Westen an das bestehende Biotops (Biotopnummer 7730-1061-002) an. Auch auf der Ausgleichsfläche 2564 wird die Entwicklung einer Pfeifengraswiese angestrebt (siehe Anlage 3).

Ausgleichsfläche 4 auf Grundstück Fl.Nr 1527 (Teilplan 5; 0,31 ha)

Als Ausgleichsmaßnahme soll hier durch extensive Nutzung eine Blumenwiese entstehen. Nach der Ansaat mit geeignetem gebietsautochthonem Saatgut aus den umliegenden kartierten Biotopen, wird die Fläche abgewalzt und durch eine zwei bis dreimalige Mahd pro Jahr entwickelt und gepflegt. Das Mähgut ist anschließend abzutransportieren. Als Nutzungsmöglichkeit wäre auch eine extensive Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung sollte nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso sollte keine Zufütterung zugelassen werden (siehe Anlage 4).

Ausgleichsfläche 5 auf Grundstück Fl.Nr 2360 (Teilplan 6; 0,10 ha)

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Norden des Flurstückes 2360 zu einer extensiven Frischwiese entwickelt. Neben einem punktuellen Bodenabtrag werden auf dieser Fläche einige großflächige, flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm) angelegt. Zur Gewährleistung

einer gezielten Entwicklung dieser Fläche wird Mähgut aus dem gleichen Naturraum aufgebracht. 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. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln müssen grundsätzlich unterbleiben.

#### 8.2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Ausgehend 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 Lebensraumsprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da 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 § 45 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 östlich des bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Hochfeld werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um zusätzliche gewerbliche Flächen am Ortsrand von Wehringen zu schaffen und das Gewerbegebiet Hochfeld zu erweitern. Die Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Wehringen bereits seit jeher teilweise als potentielle gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Planungsfläche liegt in direkter Nachbarschaft bereits bestehender Gewerbeflächen, 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 die vorgesehene 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 (z.B. Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“) 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.

Zur Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Planung und zur Ermittlung der in diesem Zusammenhang festzusetzenden Emissionskontingente wurde die schalltechnische Untersuchung der Arnold Consult AG vom 21.10.2013 (Untersuchungs-Nr. 1.13.510/1) herangezogen.

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

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

- Bayerischer Bauernverband Augsburg, Schreiben vom 06.08.2012 zum Verlust von landwirtschaftlichen Ackerflächen;
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, Schreiben vom 03.08.2012 zur Lage im Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals;
- Landratsamt Augsburg, Kreisheimatpflegerin, Schreiben vom 28.07.2012 zur archäologischen Relevanz des Plangebietes (vorhandene Bodendenkmäler);
- Landratsamt Augsburg, Sachgebiet 501, Schreiben vom 10.08.2012 zu immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der gewerblichen Nutzung;
- Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfall-/Bodenschutzrecht, Schreiben vom 16.07.2012 zu einer im Altlastenkataster geführten Altlastenverdachtsfläche;
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.07.2012 zu den möglichen gewerblichen Immissionen;
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.08.2012 zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft;
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 31.07.2012 zur teilweisen Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Kies- und Sandabbau;
- Regionaler Planungsverband Augsburg, Schreiben vom 02.08.2012 zur teilweisen Lage innerhalb eines Vorranggebietes für Kies- und Sandabbau;
- Staatliches Bauamt, Schreiben vom 26.07.2012 zu möglichen Emissionen der St 2035;
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 26.07.2012 zu wasserwirtschaftlichen Belangen (Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserversickerung, etc.) und zu einer im Plangebiet vermuteten Altlastenverdachtsfläche.

### 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 Auf-

nahme der Nutzung auf dem jeweiligen gewerblichen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die Ausgleichsflächen im südlichen Teil des Plangebietes sowie für die externen Ausgleichsflächen wird zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob die Kompensationsflächen wie geplant gepflegt werden und die Flächen die ihr zugedachte Funktion erfüllen können.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Grünflächen im Plangebiet und der ökologischen Ausgleichsflächen 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 als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzten Plangebiet, soll eine gewerbliche Nutzung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Hochfeld planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen 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 Nutzung mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Mit den Durchgrünungsmaßnahmen 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. 1,50 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sowie auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt. Mit diesen Maßnahmen können die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert werden.



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

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand / Bewertung</b>	<b>mögliche Auswirkungen</b>	<b>Vermeidung / Minimierung / Ausgleich</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche St 2035 und bestehendes Gewerbegebiet Hochfeld</li> <li>- keine Wohn- und Erholungsfunktionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen</li> <li>- visuelle Reize durch Beleuchtung und Werbeanlagen</li> <li>- kein unmittelbarer Verlust von Wohn- und Erholungsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionskontingentierung nach DIN 45691</li> <li>- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen (Lärm-, Geruchs-, Staubeinwirkungen)</li> </ul>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftliche Nutzflächen</li> <li>- keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Vegetationsbestände</li> <li>- typisches Artenspektrum agrarischer Nutzung (Insekten, Vögel, Kleinsäuger, etc.)</li> <li>- keine Hinweise auf besondere Artvorkommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des Versiegelungsanteils</li> <li>- Veränderung vorhandener Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch- und Eingrünungsmaßnahmen</li> <li>- partiell Verbesserung der biologischen Vielfalt</li> <li>- zusätzlich externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Löß und jüngere Auen-sedimente auf rißeiszeitlichen Schottern</li> <li>- landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des Versiegelungsanteils</li> <li>- Verlust von landwirtschaftlichen Ackerböden</li> <li>- Verlust v. Grundwasserneubildungsbereichen</li> <li>- Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung Versiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß</li> <li>- Schutz des Oberbodens</li> <li>- Schaffung randlicher Grünbereiche</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine konkreten Informationen zu Grundwasserflurabstand</li> <li>- keine Oberflächengewässer</li> <li>- versickerungsfähiger Untergrund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme des Versiegelungsanteils</li> <li>- wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung abflusswirksamer Flächen auf funktional notwendiges Mindestmaß</li> <li>- Ökologische Aufwertung nicht überbaubarer Randbereiche</li> <li>- Niederschlagswasserversickerung</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- offene landwirtschaftliche Flächen, Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>- keine besonderen Erhebungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust offener landwirtschaftlicher Nutzflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausgleichende Wirkung durch geplante randliche Gehölzstrukturen</li> </ul>

Schutzgut	Bestand / Bewertung	mögliche Auswirkungen	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Land-schaftsbild	- <i>intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen</i> - <i>Vorbelastungen durch benachbartes Gewerbegebiet</i>	- <i>Veränderung des Landschaftsbildes</i>	- <i>Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen</i> - <i>gestalterische Vorgaben und Höhenbeschränkung baulicher Anlagen</i>
Kultur- und Sachgüter	- <i>eingetragenes Bodendenkmal (Siedlungsfunde Urnenfelder- und Latènezeit)</i>	- <i>Eingriff in Bodendenkmäler</i>	- <i>fachgerechte archäologische (Rettungs-) Grabungen im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen</i>

## 9. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals D-7-7730-0061 (Siedlungsfunde der Urnenfelderzeit und der Latènezeit). Aufgrund der archäologischen Relevanz des Plangebietes können zudem weitere Funde nicht ausgeschlossen werden.

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 Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und ge-

gebenenfalls 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 bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren 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**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist im Nordosten des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Hierbei handelt es sich gemäß Kataster des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) um die Altlastenverdachtsfläche „Wehringen I“ im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 984 der Gemarkung Wehringen. Die Eintragung im Altlastenkataster bezieht sich gemäß ungesicherten Informationen auf eine bis ca. 1960 durch die Stadt Augsburg betriebene Müllgrube, die mit Hausmüll, evtl. auch Gewerbemüll, verfüllt wurde.

Nachdem trotz intensiver Recherche in der Gemeinde keine konkreten gesicherten Erkenntnisse über mögliche Ablagerungen oder Altlasten in diesem Bereich vorliegen, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg, Fachbereich Abfall- / Bodenschutzrecht eine fachliche Begleitung von Bodeneingriffen im Rahmen der nachfolgenden archäologischen Untersuchung des Planareals vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird das Erfordernis weiterer Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen festgelegt. Letztlich handelt es sich bei der künftigen Nutzung um eine gewerbliche Nutzung ohne wesentliche Wohnanteile.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umge-

hend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

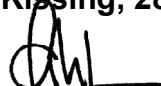
## 11. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Bauflächen</b>	<b>2,94</b>	<b>71,2</b>
Gewerbeflächen	2,94	71,2
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,71</b>	<b>17,2</b>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, inkl. Straßenbegleitgrün	0,63	15,3
Landwirtschaftlicher Weg	0,08	1,9
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,48</b>	<b>11,6</b>
Öffentliche Grünflächen	0,33	8,0
Ausgleichsfläche	0,15	3,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,13</b>	<b>100,0</b>

## 12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.


**Aufgestellt:**  
Kissing, 28.04.2014



**ARNOLD CONSULT AG**

Anlagen 1-5

**Anlage 1: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2503 (Teilplan 2)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	Teilfläche des Flurstückes mit der Fl.Nr.: 2503
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	2.130 m <sup>2</sup>
Nutzung	Grünland/ Teilbereiche bereits Ausgleichsflächen
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Gemeinde
<b>Zustand</b>	
Datum der Bestandserhebung	09. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Intensiv genutztes Grünland, Acker, angrenzendes Biotop (7730-1061-002)
Artennachweise	Gemeine Schafgabe, Zaun Wicke, Ampfer, Scharfer Hahnenfuß, Wiesenlabkraut, Spitzwegerich, Kohl- Kratzdistel
Naturraum	Lech-Wertachtal
<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziel	Pfeifengraswiese
Entwicklungsdauer	Langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initialpflanzung mit Heublumenansaat bzw. Mahdgutübertragung</li> <li>- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm)</li> <li>- Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum</li> </ul>
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Düngung</li> <li>- Ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 1. Juli</li> <li>- keine Beweidung</li> <li>- Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen</li> </ul>


**Anlage 2: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2553 (Teilplan 3)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	Flurstück mit der Fl.Nr.: 2553
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	3.370 m <sup>2</sup>
Nutzung	Grünland
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Gemeinde
<b>Zustand</b>	
Datum der Bestandserhebung	09. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Intensiv genutztes Grünland, Acker, angrenzendes Biotops 7730-0043-005
Artennachweise	Wiesenlabkraut, Ampfer, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Gemeine Schafgabe,
Naturraum	Lech-Wertachtal
<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziel	Pfeifengraswiese
Entwicklungsdauer	Langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initialpflanzung mit Heublumenansaat bzw. Mahdgutübertragung</li> <li>- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm)</li> <li>- Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum</li> </ul>
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Düngung</li> <li>- Ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 1. Juli</li> <li>- keine Beweidung</li> <li>- Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen</li> </ul>

### Anlage 3: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2564 (Teilplan 4)


<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	Flurstück mit der Fl.Nr.: 2564
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	3.930 m <sup>2</sup>
Nutzung	Grünland
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Gemeinde
<b>Zustand</b>	
Datum der Bestandserhebung	09. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Acker/ intensiv genutztes Grünland, angrenzendes Biotops 7730-0043-005
Artennachweise	Ampfer, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Gemeine Schafgabe, Klee, Wiesen-Löwenzahn
Naturraum	Lech-Wertachtal
<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziel	Pfeifengraswiese
Entwicklungsdauer	Langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Initialpflanzung mit Heublumenansaat bzw. Mahdgutübertragung</li> <li>- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm)</li> <li>- Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum</li> </ul>
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Düngung</li> <li>- Ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor 1. Juli</li> <li>- keine Beweidung</li> <li>- Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen</li> </ul>

**Anlage 4: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 1527 (Teilplan 5)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	Flurstück mit der Fl.Nr.: 1527
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	3.090 m <sup>2</sup>
Nutzung	Grünland
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Gemeinde
<b>Zustand</b>	
Datum der Bestandserhebung	09. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Grünland/Acker, südlich angrenzendes Biotop 7730-0043-005, Fluggelände für Modellflieger
Artennachweise	Großer Ampfer, Kohl- Kratzdistel, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Gemeine Schafgabe, Wiesen-Löwenzahn, Klee
Naturraum	Lech-Wertachtal
<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziel	Extensive Blumenwiese
Entwicklungsdauer	mittel- bis langfristig
Maßnahmen	Gebietsautochthones Saatgut einsäen & anschließend abwalzen
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Düngung</li> <li>- 2- 3 malige Mahd Mitte bis Ende Juni Mitte September Ende Oktober</li> <li>- Mähgut anschließend abtransportieren</li> <li>- evtl. Beweidung mit Schafe möglich (kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden/ keine Zufütterung)</li> </ul>



**Anlage 5: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2360 (Teilplan 6)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Flur-Nr.	Teilfläche von 1.000 m <sup>2</sup> des Flurstückes 2360
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	Gesamtfläche von 3.200 m <sup>2</sup> ; Teilfläche für Ausgleichsbedarf: 1.000 m <sup>2</sup>
Nutzung	Intensives Grünland
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Eigentum der Gemeinde
<b>Zustand</b>	
Datum der Bestandserhebung	09. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Acker/ intensiv genutztes Grünland, Nördlich grenzt die Baumschicht mit einem Fischweiher an
Artennachweise	Ampfer, Spitzwegerich, Klee, Wiesen-Löwenzahn
Naturraum	Lech-Wertachtal
<b>Entwicklung</b>	
Entwicklungsziel	extensiver Wiese
Entwicklungsdauer	mittel- bis langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 – 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 – 30 cm)</li> <li>- Aufbringen von Mähgut aus demselben Naturraum</li> </ul>
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2-schürige Mahd</li> <li style="padding-left: 20px;">Anfang bis Mitte Juli</li> <li style="padding-left: 20px;">Ende September bis Mitte Oktober</li> <li>- keine Düngung</li> <li>- Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen</li> </ul>