

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 21
"Industriegebiet Interquell"



BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 05.06.2012

geändert am:
22.10.2013
28.04.2014
05.08.2014

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	4
1.3	Topographie und Vegetation.....	4
1.4	Geologie und Hydrologie.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Regional- und Landesplanung	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
2.6	Immissionsschutz.....	7
3.	Anlass der Planung	8
4.	Ziele der Planung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	11
4.5	Grünordnung.....	11
4.6	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	13
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	13
7.	Ver- und Entsorgung.....	13
7.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	13
7.2	Niederschlagswasserentsorgung	14
7.3	Stromversorgung.....	15
7.4	Fernmeldeanlagen	16
7.5	Abfallbeseitigung.....	16
8.	Umweltbericht.....	16
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 .	17
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	17
8.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	17

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	23
8.2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	30
8.2.6	Planungsalternativen	30
8.3	Zusätzliche Angaben.....	31
8.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
8.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	32
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
9.	Denkmalschutz	35
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	36
11.	Städtebauliche Statistik	37
12.	In-Kraft-Treten	37

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 21 „Industriegebiet Interquell“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 05.08.2014.

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 Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 696/1, 697, 980 bis 995 sowie 997, jeweils Gemarkung Wehringen.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,65 ha. Davon entfallen ca. 3,76 ha auf die geplanten Industriegebietsflächen, ca. 0,42 ha auf öffentliche Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün, ca. 0,30 ha auf private Grünflächen und ca. 0,17 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 Höhenniveau 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.

Zum Schutz der geplanten Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind 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 an („KS 106“). Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg wird für diesen, nördlich des Oberen Längsweges liegenden Teil der Plangebietsflächen die gewerbliche, industriell geprägte 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 bzw. industrielle 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. 21 auch weiterhin Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen zu.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen war das Plangebiet bislang 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. 21 „Industriegebiet Interquell“ lässt sich somit künftig 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.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Norden, Osten und Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen bzw. Nordwesten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen.

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 „Industriegebiet 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. 21 „Industriegebiet Interquell“ festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} (einschl. Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$) ist nachts eine geräuschintensive Nutzung innerhalb des Plangebietes jedoch teilweise nur eingeschränkt möglich. Unabhängig davon kommt es bei dem vorgesehenen Betrieb (Dreischichtbetrieb) auch in der Nachtzeit zu gewerblichen bzw. industriellen Immissionen. Vor diesem Hintergrund werden innerhalb des Plangebietes selbst keine Wohnnutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

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 in der Gemeinde Wehringen und Großaitingen ansässige Firma Interquell, die Tiernahrung und Lebensmittel produziert und vertreibt, möchte in Wehringen ein Logistikzentrum sowie einen neuen Produktionsstandort errichten. Eine entsprechende Anfrage an die Gemeinde wurde in diesem Zusammenhang bereits gestellt.

Die Gemeinde möchte das Vorhaben des im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmens unterstützen und somit einen Beitrag zur Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten.

Östlich des bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Hochfeld an der Staatsstraße 2035 im Nordosten der Ortslage Wehringen ist derzeit eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ geplant. Da sich die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Hochfeld in besonderem Maße für eine Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen anbieten und im restlichen Gemeindegebiet keine besser geeigneten Flächen vorhanden sind, soll das Vorhaben an diesem Standort im Nordosten der Ortslage Wehringen verwirklicht werden.

Die Erschließung der neuen Industriegebietsflächen ist von Westen her über die bestehenden bzw. im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Darüber hinaus soll eine zusätzliche untergeordnete Erschließungsstraße mit Grünstreifen als optionale zweite Anbindungsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert werden, um insbesondere im Brand- und Katastrophenfall eine schnelle Erreichbarkeit der Industriegebietsflächen auch von Osten bzw. Süden her gewährleisten zu können. Diese zweite Anbindung führt südlich der geplanten gewerblichen Bauflächen entlang der Plangebietsgrenze in Richtung Osten / Süd-

osten, schwenkt im Bereich des Landwirtschaftsweges Flur Nr. 697 nach Süden und bindet schließlich an die Oberottmarshauser Straße an.

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 industriellen bzw. 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. 21 „Industriegebiet Interquell“ beschlossen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von gewerblichen, industriell geprägten Nutzflächen im Gemeindegebiet Wehringen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Industriegebiet Interquell“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene gewerbliche, industriell geprägte Nutzung östlich der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Hochfeld im Nordosten von Wehringen geschaffen werden.

Auf den industriell geprägten Gewerbebauflächen ist die Errichtung eines Logistikzentrums und eines neuen Produktionsstandortes der Firma Interquell vorgesehen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das überplante Areal ist für eine Nutzung als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) vorgesehen.

Folgende Einrichtungen werden in dem geplanten Industriegebiet ausgeschlossen, da diese im Zuge des geplanten Vorhabens nicht vorgesehen und zudem grundsätzlich aus folgenden Gründen an diesem Standort nicht erwünscht sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter usw. sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, um immissionsschutzrechtlichen Konflikten aufgrund einer evtl. Nachnutzung der Gewerbeflächen vorzubeugen.
- 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 Industriegebiete, die eingehalten wird.

Die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an die Bebauung im bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet Hochfeld. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet verträglich in die bereits bestehenden bzw. für eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehenen 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 Baumgrenzen dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die vorgesehene gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen erforderliche, zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene sichergestellt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden und Nutzungen in Nachbarschaft der geplanten industriell geprägten Gewerbebauflächen auch weiterhin gewahrt werden können.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhenausdehnung geplanter Gebäude soll sichergestellt werden, dass die für den Betrieb des Logistikzentrums erforderlichen Hochregallager, etc. innerhalb des Plangebietes auch umgesetzt werden können.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Industriegebiet 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. Zur Randeingrünung des Plangebietes wird nach Norden und Osten hin eine geschlossene Gehölzhecke aus frei wachsenden Gehölzen und nach Süden hin eine Obstbaumreihe angelegt. Dadurch kann 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 privaten und öffentlichen Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ (bereits rechtskräftig) und Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ (in Aufstellung) planungsrechtlich gesicherten bzw. teilweise bereits realisierten neuen Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Staatsstraße 2035 sichergestellt.

Als zusätzliche untergeordnete Anbindung soll eine zweite Erschließungsstraße dienen, die südlich der geplanten gewerblichen, industriell geprägten Bauflächen entlang der Plangebietsgrenze in Richtung Osten / Südosten führt, im Bereich des Landwirtschaftsweges Flur Nr. 697 nach Süden schwenkt und schließlich an die Oberottmarshauser Straße anbindet. Diese optionale zweite Anbindungsmöglichkeit soll insbesondere im Brand- und Katastrophenfall eine schnelle Erreichbarkeit der Industriegebietsflächen auch von Osten bzw. Süden her gewährleisten.

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.

Die innere Erschließung der industriellen Bauflächen erfolgt über neu zu errichtende private Erschließungswege.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 ist grundsätzlich der Verlust des in diesem Bereich verlaufenden Landwirtschaftsweges („Oberer Längsweg“) verbunden. Die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge, welche die südlich/südöstlich des Areals vorhandenen Landwirtschaftsflächen erreichen möchten, können alternativ zum Oberen Längsweg künftig jedoch die vorgesehene untergeordnete Erschließungsstraße im Süden der Gewerbegebietsflächen nutzen, die im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ über einen neu konzipierten Landwirtschaftsweg nach Nordwesten hin fortgesetzt wird.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der industriellen Nutzung sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Dabei sind die Vorgaben der GaStellV in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung für die einzelnen Nutzungen zu beachten.

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 industriellen 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, industriell geprägte Bauflächen im Bereich GI 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 Gewerbe- bzw. Industriegebieten eine Bereitstel-

lung 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 industriellen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist die Erweiterung des Kanalnetzes in den neuen Erschließungsstraßen bzw. privaten Erschließungswegen 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 Re-

genwasser“ 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.

Zudem verläuft im südlichen Plangebiet im Mündungsbereich des Landwirtschaftswegs in die Oberottmarshäuser Straße eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind vor Aufnahme von Grabarbeiten von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Kabelpläne bei der LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Königsbrunn, Niebelungenstr. 16, 86343 Königsbrunn zu beschaffen.

7.4 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.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die neu geplanten Erschließungswege bzw. die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ vorgesehenen Erschließungsstraßen 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 erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-

prüfung aufgefördert. 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. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von gewerblichen, industriell geprägten Bauflächen zur Ansiedlung eines Logistikzentrums und neuen Produktionsstandortes der Firma Interquell 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 inkl. Erschließung 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 industriellen 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 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 Bauflächen im Plangebiet möglichen Geräusche, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch künftig gewährleistet sind.

Mit den für die 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 Industriegebiet keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, zumal auch keine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zugelassen wird.

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

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten industriellen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nach ersten Abschätzungen ist in vollem Ausbauzustand des Industriestandortes perspektivisch mit ca. 60 Lkw-Anfahrten pro Tag zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich hieraus jedoch keine Notwendigkeit zusätzlicher immissionsschutzfachlicher Maßnahmen, da das Verkehrsaufkommen fernab der Ortslage Wehringen über die Haupterschließungsstraßen mit Anbindung an die St 2035 abgewickelt werden kann. Weitere mögliche Maßnahmen bleiben dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Ergebnis:

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 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, industriell geprägten Gebäude und Verkehrswege ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Boden

Beschreibung:

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 industriell geprägten Gewerbebauflächen ist grundsätzlich ein Verlust von landwirtschaftlichen Ackerböden verbunden.

Im Gemeindegebiet stehen jedoch keine anderweitigen Flächen zur Verfügung, auf denen den zahlreichen Nachfragen nach industriell geprägten Gewerbebauflächen 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 industrielle 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 Vorabbeurteilung 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. der vorgesehenen Erweiterungsflächen des 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, industriell geprägten Nutzung in den bereits vorbelasteten Landschaftsbereich sichergestellt werden. Zudem kann durch eine ansprechende Farbgestaltung der Fassade die Fernwirkung der industriellen Gebäude (insbesondere Hochregallager) im Vollzug des Bebauungsplanes weitestmöglich minimiert und kaschiert werden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*Beschreibung:*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein bekanntes Bodendenkmal. In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft liegt jedoch ein eingetragenes Bodendenkmal (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 bereits im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen 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, industriell geprägten 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 industriell geprägten Gewerbebauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen am südlichen und östlichen 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 und östlichen 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 endgültigen baulichen Nutzung des Plangebiets fachkundige (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Ver-, Begleit- und Nacharbeiten in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 4,40 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 bzw. industrielle 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 bzw. industriell 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, Randeingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen etc.) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Die interne Ausgleichsfläche (ca. 0,17 ha), die privaten Randeingrünungsflächen im östlichen und nördlichen Grenzbereich (ca. 0,30 ha) sowie die bestehenden Straßenflächen (Oberottmarshauser Straße, ca. 0,05 ha) und Landwirtschaftswegflächen (ca. 0,11 ha), werden neutral, d. h. mit dem Faktor 0 eingestuft, da an dieser Stelle kein Eingriff bzw. keine Verschlechterung des Status Quo oder sogar eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgt.

Das Ausgleichserfordernis für die überplanten 4,01 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt somit 1,61 ha (4,01 ha x 0,4).

Der für das Plangebiet ermittelte Ausgleichsbedarf von insgesamt 1,61 ha kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes mit 0,17 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. 0,17 ha große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 988, Gemarkung Wehringen) ist als Randeingrünung ein Feldgehölz anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind 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. 1,44 ha naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Der Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffe erfolgt dabei auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2320, 2360, 2511 und 2521, jeweils Gemarkung Wehringen und auf der Ökokonto-Fläche mit der Fl. Nr. 681, der Fl. Nr. 675 und der Fl. Nr. 676 (BP Nr. 15), Gemarkung

Reinhartshausen.

Ausgleichsfläche 1 auf Grundstück Fl.Nr 2360 (Teilplan 2; 0,2 ha)



Die Gesamtgröße des Flurstückes beträgt ca. 0,32 ha. Eine Teilfläche von 1000 m² wird bereits für den BP Nr. 20 als Ausgleichsfläche verwendet.

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 1.000 m² 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 m², 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 (siehe Anlage 1).

Ausgleichsfläche 2 auf Grundstück Fl.Nr 2521 (Teilplan 3; 0,32 ha)

Als Ausgleichsmaßnahme werden ca. 3.200 m² 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 m², 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 (siehe Anlage 2).

Ausgleichsfläche 3 auf Grundstück Fl.Nr. 2320 (Teilplan 4; 0,26 ha)

Im Zuge einer naturschutzfachlichen Aufwertung wird eine Fläche von 2.600 m² (Gesamtfläche von 3.100 m² - Schutzstreifen entlang der Kreisstraße 500 m²) als auentypischer Mager- und Trockenstandort entwickelt.

Im Bereich des Schutzstreifens entlang der Straße ist aufgrund des Nährstoffeintrages eine Brachfläche zu entwickeln. Auf der gesamten Fläche von 2.600 m² wird der Oberboden bis hin zum Kies-Rohboden abgetragen. Das gesamte Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen oder an anderer Stelle weiter verwenden. Bei einer angenommenen Humusschicht von ca. 30 cm Dicke. Zu den umliegenden Ackerflächen bleibt ein 5 m breiter Pufferstreifen als Brachfläche mit sporadischer Mahd bestehen. Die Ansaat des Rohbodenstandortes erfolgt durch Mahdgutübertragung von nahegelegenen Trockenrasen aus dem Wertachtal. Der entstehende Trockenrasen ist einmal jährlich in einer Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen (siehe Anlage 3).

Ausgleichsfläche 4 auf Grundstück Fl.Nr 2511 (Teilplan 5, anrechenbar 0,16 ha)



Das Flurstück 2511 (Gesamtgröße 0,32 ha) ist entsprechend der Biotopkartierung Flachland als "Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache" mit der Biotopnummer 7730-1062-001 ausgewiesen. Die Grünlandbrache wird von Gräsern des Intensivgrünlandes sowie nährstoffbedürftigeren Krautigen geprägt. Das Flurstück 2511 ist durch deutliche Anteile an Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.), Flaum-Hafer (*Helictotrichon pubescens*) und Gewöhnlichem Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) in der Grasnarbe

sowie Krautige wie Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Großer Klappertopf (*Rhinanthus angustifolius*) und Kleiner Klappertopf (*Rhinanthus minor*) geprägt. Kleinflächig sind auf kiesigem Standort auch Magerkeitszeiger wie Sichel-Schneckenklee (*Medicago falcata*), Echtes Tausengüldenkraut (*Centaurium erythraea*) und Mücken-Händelwurz (*Gymnadenia conopsea*) eingeschaltet, die das naturschutzfachliche Potenzial dieser Fläche bei regelmäßiger Mahd und Ausmagerung zeigen. Aufgrund der fehlenden Nutzung ist eine Tendenz zur Ruderalisierung zu beobachten. Als Pflegemaßnahme wird die Fläche in den ersten Jahren zweimal jährlich gemäht. Die erste Mahd erfolgt dabei erst ab 1. Juli. Langfristig wird die Wiese einmal im Jahr gemäht.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Fläche durch eine Mahd (ab 1. Juli) entsprechend gepflegt. Dadurch kann die Hälfte der Flächengröße (0,16 ha) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

Ausgleichsfläche 5, Ökokonto-Fläche Fl.Nr 675, 676 und 681



Als zusätzlicher Ausgleich werden darüber hinaus die Grundstücke Flur Nr. 675, 676 und 681 der Gemarkung Reinhartshausen aus dem Ökokonto der Gemeinde Wehringen herangezogen. Aufgrund von laufenden Pachtverträgen kann die Umnutzung und Gestaltung der bislang intensiv genutzten Fläche erst im Jahr 2014 vorgenommen werden. Die Entwicklung zu einer extensiven Frischwiese mit großflächigen Vernässungsmulden wird auf einer Teilfläche von 0,68 ha angestrebt (siehe Anlage 5). Nach dem Bodenabtrag und entsprechender Geländemodellierung werden die Wiesenflächen mit einer standortgerechten Feuchtwiesenmischung eingesät. Eine

Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln müssen grundsätzlich unterbleiben. Die gesamte Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni vorzunehmen ist.

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 Lebensraumanprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

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

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 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. der vorgesehenen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Hochfeld werden als gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen ausgewiesen, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Logistikzentrums

und neuen Produktionsstandortes der Firma Interquell im Nordosten von Wehringen zu schaffen.

Die Planungsfläche liegt in direkter Nachbarschaft der für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Hochfeld vorgesehenen Flächen (siehe Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“). Da sich die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Hochfeld in besonderem Maße für eine Entwicklung zusätzlicher gewerblicher bzw. industrieller Bauflächen anbieten und im restlichen Gemeindegebiet keine besser geeigneten Flächen vorhanden sind, soll das Vorhaben an diesem Standort im Nordosten der Ortslage Wehringen verwirklicht werden.

Bislang liegen noch keine detaillierten Planungen zu dem geplanten Logistikzentrum sowie neuen Produktionsstandort für Tiernahrungs-/ Lebensmittelproduktion der Fa. Interquell vor. Vor diesem Hintergrund wurde der gesamte Bereich als gewerbliche bzw. industrielle Baufläche mit randlichen Grünstrukturen ausgewiesen. Eine Konkretisierung der inneren Erschließung und der Gebäudesituierung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Detail- und Objektplanungen.

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, industriell geprägten 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, Staatliches Abfall-/Bodenschutzrecht, Schreiben vom 16.07.2012 und 03.06.2014 zu einer im Altlastenkataster geführten Altlastverdachtsfläche;
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.07.2012 und 19.03.2014 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 und der im Plangebiet vermuteten Altlastverdachtsfläche,
- Stadt Bobingen, Schreiben vom 30.06.2014 zu möglichen Emissionen der geplanten Nutzung.

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 Industriegebiet 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.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzten Plangebiet soll eine gewerbliche, industriell geprägte Nutzung zur Errichtung eines Logistikzentrums und neuen Produktionsstandortes der Firma Interquell 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 bzw. industriellen 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, industriell geprägten Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Mit den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserverickerung 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. 1,61 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen, industriell geprägten 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, industriell geprägten Nutzung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

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

Schutzgut	Bestand / Bewertung	mögliche Auswirkungen	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
	<i>benachbartes Gewerbegebiet</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

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das eingetragene Bodendenkmal D-7-7730-0061 (Siedlungsfunde der Urnenfelderzeit und der Latènezeit). Aufgrund dessen sind archäologische Funde im Bereich des Plangebietes nicht auszuschließen.

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) 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, industriell geprägte Nutzung ohne wesentliche Wohnanteile. Dennoch ist rechtzeitig vor der Bebauung eine Entlassung aus dem Altlastenkataster zu erwirken oder ein baubegleitend umzusetzender Sanierungsplan zu vereinbaren.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	3,83	87,0
Gewerbeflächen (Industriegebiet)	3,83	87,0
Verkehrsflächen	0,10	2,2
Öffentliche Verkehrsflächen mit Grünstreifen	0,05	1,1
Landwirtschaftsweg	0,05	1,1
Grün- und Freiflächen	0,47	10,7
Private Grünfläche (Randeingrünung)	0,30	6,8
Ausgleichsfläche	0,17	3,9
Gesamtfläche	4,40	100,0

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Industriegebiet Interquell“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 05.08.2014



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2360

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	Teilfläche von 0,10 ha des Flurstückes 2360
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	Gesamtfläche von 0,32 ha, Teilfläche für Ausgleichsbedarf: 1.000 m ² (Teilfläche für Ausgleichsbedarf für BP Nr. 20: 1.000 m ²)
Nutzung	Intensives Grünland
Eigentümer	Gemeinde Wehringen
Rechtliche Sicherung	Gemeinde
Zustand	
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
Entwicklung	
Entwicklungsziel	Extensive Frischwiese
Entwicklungsdauer	mittel- bis langfristig
Maßnahmen	- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 – 300 m ² , Tiefe 20 – 30 cm) - Aufbringen von Mähgut aus demselben Naturraum
Pflege	- 2-schürige Mahd Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - keine Düngung - Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen

Anlage 2: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2521

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	2521
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	0,32 ha
Nutzung	Intensives Grünland
Eigentümer	Georg Müller
Rechtliche Sicherung	Gemeinde
Zustand	
Datum der Bestandserhebung	18. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Acker/ intensiv genutztes Grünland, Im Osten von Baum- und Strauchschicht begrenzt
Artennachweise	Ampfer, Spitzwegerich, Klee, Wiesen-Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Gemeine Schafgabe
Naturraum	Lech-Wertachtal
Entwicklung	
Entwicklungsziel	Anpflanzung von „Gehölzinseln“ mit extensiver Wiesennutzung
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 demselben Naturraum
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> - 2-schürige Mahd Anfang bis Mitte Juli Ende September bis Mitte Oktober - keine Düngung - Mähgut flächig mindestens einen Tag liegen lassen, danach ordnungsgemäß entsorgen

Anlage 3: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2320

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	2320
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	Gesamtfläche 3.100 m ² , Teilfläche 2.600 m ²
Lage	An der Waldstraße
Nutzung	Grünlandnutzung
Eigentümer	Georg Müller
Rechtliche Sicherung	Gemeinde
Zustand	
Datum der Bestandserhebung	18. Oktober 2013
Foto bei Bestandserhebung	
Nutzungs- bzw. Biotop- typ	intensiv genutztes Grünland
Benachbarte Nutzungen	Intensive Ackerfläche, Straße / Radweg
Artennachweise	Spitzwegerich, Wiesen- Weißklee, Zaun-Wicke, Ampfer, Löwenzahn
Naturraum	Lech-Wertachtal
Entwicklung entsprechend der bereits verbuchten Teilfläche:	
Entwicklungsziel	Auentypischen Mager- und Trockenstandort
Entwicklungsdauer	Mittel - langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - der gesamte Oberboden, bis auf den Brachstreifen entlang der Straße, wird bis zum Kies- Rohboden abgetragen - zu den angrenzenden Ackerflächen wird ein 5m breiter Pufferstreifen als Brachfläche eingehalten - Ansaat durch Mähgutübertragung von nahegelegenen Trockenrasen aus dem Wertachtal
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> - sporadische Mahd der Pufferstreifen - einmal jährlich eine Herbstmahd des Trockenrasens mit Abtransport des Mähgutes

Anlage 4: Steckbrief Ausgleichsfläche Flur Nr. 2511

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	2511
Gemarkung	Gemeinde Wehringen
Größe	0,32 ha
Nutzung	Biotopkartierung
Eigentümer	Georg Müller
Rechtliche Sicherung	Gemeinde
Zustand	
Datum der Bestandserhebung	18. Oktober 2013
Bestehende Planung	
Nutzungs- bzw. Biotop- typ	Biotop, extensive Nutzung
Benachbarte Nutzungen	Intensiv genutztes Grünland, Waldfläche
Artennachweise	Wiesen-Fuchsschwanz, Gewöhnliches Rispengras, Goldhafer, Wiesen-Kerbel, Flaum-Hafer, Wiesen-Flockenblume, Großer Klappertopf, Goldrute, Gemeiner Beifuß, Weißdorn, Goldrute, Brombeere
Naturraum	Lech-Wertachtal
Entwicklung	
Entwicklungsziel	weiterhin Biotopnutzung, extensive Nutzung
Entwicklungsdauer	mittel- bis langfristig
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung zu Biotop - extensive Nutzung
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> - durch Wiesenmahd ab 1. Juli Anerkennung der Ausgleichsfläche zu 50% - regelmäßige Mahd; Ausmagerung; Pflege zum Biotoperhalt auf längere Sicht erforderlich - eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmit-

	teilen müssen grundsätzlich unterbleiben .
Anlage 5: Steckbrief Ausgleichsfläche - Ökokonto	
Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	675, 676 und 681
Gemarkung	Gemeinde Reinhartshausen
Größe	0,68 ha
Nutzung	Intensives Grünland
Eigentümer	Georg Müller
Rechtliche Sicherung	Gemeinde
Zustand	
Datum der Bestandserhebung	18. Oktober 2013
Bestehende Planung	
Nutzungs- bzw. Biotop-typ	Grünlandnutzung
Benachbarte Nutzungen	Intensiv genutztes Grünland, Im Osten durch Waldfläche und im Westen durch den Anhauser Bach begrenzt
Artennachweise	Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Beinwell, Wiesenkerbel, Wiesen-Labkraut, scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Storchschnabel, Zaun-Wicke, Ampfer, Löwenzahn, Spitzwegereich, Rot-Klee, Weißklee, Weidelgras, Wiesen-Schwingel
Naturraum	Lech-Wertachtal
Entwicklung	
Entwicklungsziel	Extensive Feuchtwiese mit großflächigen Vernässungsmulden
Entwicklungsdauer	mittel- bis langfristig
Maßnahmen	- Entwicklung zu einer extensiven Frischwiese mit großflächigen

	<p>Vernässungsmulden</p> <ul style="list-style-type: none">- nach dem Bodenabtrag und entsprechender Geländemodellierung- Wiesenflächen werden mit einer standortgerechten Feuchtwiesenmischung eingesät
Pflege	<ul style="list-style-type: none">- eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln müssen grundsätzlich unterbleiben- die gesamte Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni vorzunehmen ist.