

Stadt Bobingen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 62
„Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße,
I. Planungsabschnitt“

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 07.04.2016

geändert am:
08.09.2020
12.03.2021
22.06.2022

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	5
1.4	Geologie und Hydrologie.....	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.1	Regional- und Landesplanung	7
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Immissionsschutz.....	8
2.6	Denkmalschutz	9
3.	Anlass für die Planung.....	9
4.	Ziele der Planung	10
4.1	Planungskonzept.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	13
4.5	Grünordnung	14
4.6	Verkehrliche Erschließung	15
4.7	Lärmkontingentierung, immissionsschutzrechtliche Auswirkungen....	15
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	18
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	18
7.	Ver- und Entsorgung.....	18
7.1	Wasserversorgung	18
7.2	Abwasserentsorgung	18
7.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	19
7.4	Stromversorgung.....	20
7.5	Gasversorgung	20
7.6	Fernmeldeanlagen	20
7.7	Abfallbeseitigung.....	21
8.	Umweltbericht.....	21
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	21

8.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	22
8.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	22
8.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	30
8.5	Kumulative Auswirkungen.....	31
8.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	32
8.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
8.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	33
8.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	33
8.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	34
8.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	36
8.10	Planungsalternativen.....	37
8.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	38
8.12	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	39
8.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
9.	Denkmalschutz	40
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	41
11.	Städtebauliche Statistik	41
12.	In-Kraft-Treten	42

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ der Stadt Bobingen in der Fassung vom 22.06.2022.

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 befindet sich östlich der Gutenbergstraße im Osten der Ortslage Bobingen. Es umfasst den Bereich der Grundstücke Flur. Nr. 775/1 und 777 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 772/2, 775/2 und 777/1, jeweils Gemarkung Bobingen.

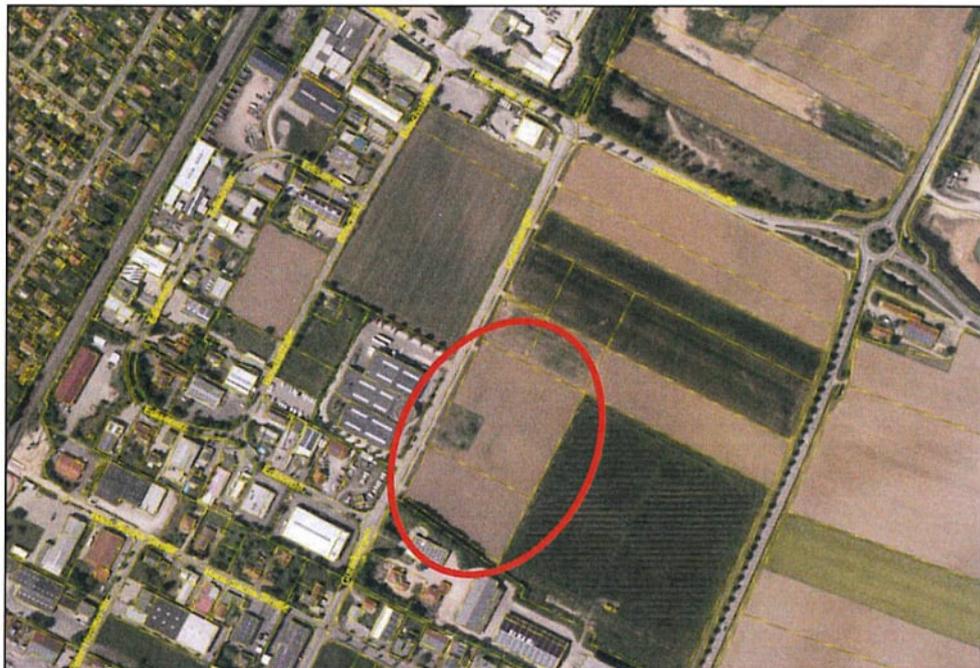


Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 62 beträgt ca. 2,60 ha. Davon entfallen ca. 2,04 ha auf Gewerbeflächen, ca. 0,13 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,07 auf einen Landwirtschaftsweg, ca. 0,10 ha auf

öffentliche und ca. 0,26 ha auf private Grünflächen. In Teilplan 2 des Bebauungsplanes Nr. 62 ist die 1,265 ha große externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 861/2 der Gemarkung Bobingen dargestellt und dem Bebauungsplan damit verbindlich zugeordnet.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal östlich der Gutenbergstraße liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 522 m ü. NN und ist nahezu eben.

Das Plangebiet ist baulich noch nicht genutzt und liegt im Bereich einer ehemaligen Kiesabbaufäche. Nach Aufgabe des Kiesabbaus wurden die entstandenen Abbaufächen auf das Ursprungsniveau wiederverfüllt und durch den Auftrag von Mutterboden rekultiviert.

Das überplante Areal wird aktuell größtenteils noch als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang kaum landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in einem Teilbereich im Westen des Plangebietes, der bereits seit einiger Zeit aus der Bewirtschaftung genommen wurde, konnte sich in der Vergangenheit ein extensiv genutzter Trockenstandort mit einigen wenigen Gehölz- und Krautstrukturen entwickeln. Dieser stellt jedoch kein kartiertes Biotop oder einen ähnlich geschützten Landschaftsbestandteil dar.

1.4 Geologie und Hydrologie

Die überplanten Flächen liegen auf der Hochterrasse zwischen den Tälern des Lechs im Osten und der Wertach im Westen. Im ungestörten Zustand sind im Bereich des Plangebietes unter einer etwa 0,5 m starken Schicht Oberboden, 2 bis 4 m starke Lehmschichten anzutreffen, die von quartärem, schluffig sandigem Kies bis in Tiefen von etwa 19 m unterlagert werden. Darunter folgen die tertiären Kiese der Oberen Süßwassermolasse. Infolge des in der Vergangenheit erfolgten Kiesabbaus ist der Untergrund im Plangebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Nach Beendigung des Kiesabbaus wurden die Abbaufächen in den 1970er Jahren mit lehmigem Boden aus dem Kiesabbau bis 1 m über dem Grundwasserspiegel verfüllt. Darüber erfolgte der Einbau von humushaltigem Erdaushub aus der Abbaustätte sowie nicht humushaltigem Erdaushub von regionalen Baustellen. Nach dem damaligen Rekultivierungsplan wurde abschließend Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,5 m aufgebracht, um wieder eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Im Rahmen von verschiedenen Ortskontrollen durch das Landratsamt

Augsburg sowie die Regierung von Schwaben wurde in der Vergangenheit in den Verfüllbereichen teilweise unerlaubtes Material (Gewerbemüll aus Holz, Kartonagen, Verpackungsmaterial etc.) aufgeschossen, dass sich bis in die wassergesättigte Bodenzone erstreckt. Demzufolge wurden das im Plangebiet liegende Grundstück Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, sowie die nördlich daran angrenzenden Grundstücke bislang als Altablagerung („Deponie zwischen Haunstetter Straße und Hans-Sachs-Straße II“) im Altlastenkataster des Landkreises Augsburg (Nr. 77200922) geführt.

Zur Beurteilung eines konkreten Gefahrenverdachtes wurde vom Büro GB Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth eine orientierende Altlastenuntersuchung für die Grundstücke Fl. Nrn. 775/1, 777 und 777/1, Gemarkung Bobingen, durchgeführt (Projekt-Nr. 30100-1 vom 24.10.2019). Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchung konnten bei den durchgeführten Bohrungen sowie ergänzenden Baggerschürfen innerhalb der Rekultivierungsschicht keine erheblichen Kontaminationen festgestellt werden. Unterhalb der Rekultivierungsschichten wurden heterogene Auffüllungen aus mineralischem Bodenmaterial aufgeschossen, die jedoch überwiegend keine oder nur sehr geringe Anteile an bodenfremden Beimengungen (überwiegend mineralischer Bauschutt aus Ziegel und Beton) aufwiesen. In der wassergesättigten Bodenzone wurden ebenfalls keine erheblichen Belastungen des Bodens nachgewiesen. Mit ergänzenden Grundwasseruntersuchungen konnte belegt werden, dass auch über das Sickerwasser keine Schadstoffeinträge stattfinden, die zu einer erheblichen Belastung des Grundwassers führen. Ein Verdacht auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser hat sich mit den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung demzufolge nicht bestätigt. Letztlich führen die im Boden festgestellten Belastungen zu keiner Gefährdung von Schutzgütern, so dass nach Einschätzung des Gutachters keine weiteren Untersuchungen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für die untersuchte Fläche erforderlich sind. Auf Grundlage der Erkenntnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung der GB Dr. Schönwolf GmbH & Co.KG konnte das Grundstück Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, und die benachbarten Grundstücke demzufolge zwischenzeitlich auch bereits von Seiten des Landratsamtes Augsburg aus dem Altlastenverdacht entlassen und aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg gelöscht werden.

Nach den in der orientierenden Altlastenuntersuchung durchgeführten Grundwasseruntersuchungen ist im Plangebiet von einem Grundwasserflurabstand von etwa 10 bis 12 m unter Geländeoberkante auszugehen. In den für die geplante gewerbliche Bebauung relevanten Tiefen ist demzufolge voraussichtlich nicht mit Grundwasser zu rechnen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nordwestlich zu der im Nordwesten liegenden Wertach

ausgerichtet, die als Gewässer 1. Ordnung als Vorflut für das Stadtgebiet Bobingen fungiert.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte ehemalige Kiesabbauflächen, sowie nördlich der Haunstetter Straße vorwiegend durch Kiesabbauflächen bzw. einen Kies, Sand etc. verarbeitenden Betrieb,
- Im Osten durch eine bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage und weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden und westlich des Straßenraumes der Gutenbergstraße durch bereits realisierte gewerbliche / industrielle Bauflächen mit vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und weitestgehend versiegelten Hofflächen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Bobingen befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und liegt gemäß Regionalplan der Region Augsburg im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Augsburg-Bobingen-Schwabmünchen-Buchloe. Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden [RP 9 A II 1.3 (Z)].

Zudem ist die Stadt Bobingen gemäß Regionalplan [RP 9 A III 5 (Z)] als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg definiert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden [LEP 3.3 (Z)].

Die Planung trägt den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen Rechnung bzw. steht diesen grundsätzlich nicht entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen sind die überplanten Flächen östlich der Gutenbergstraße bereits als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ lässt sich mit den darin geplanten Nutzungen (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bobingen entwickeln. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist infolge der Planung demnach nicht erforderlich.

2.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplanten, bislang baulich noch ungenutzten Grundstücke östlich der Gutenbergstraße sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen oder einer sonstigen Nutzung besteht für das Plangebiet bislang noch nicht.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Bei den teilweise überplanten Straßen- und Wegeflächen handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Bobingen.

2.5 Immissionsschutz

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch nicht über das übliche Maß an Immissionen im ländlichen Raum hinausgehen, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Plangebiet liegt westlich der Nord-Ost-Spange sowie unmittelbar östlich der Gutenbergstraße. Etwa 1,7 km östlich des Plangebietes verläuft zudem die hoch frequentierte Bundesstraße 17 in nord-südlicher Richtung. Die Auswirkungen der von diesen Verkehrswegen ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplanten Nutzungen jedoch nicht erheblich. Da die überplanten Grundstücke ohnehin überwiegend nur als Gewerbeflächen ohne besondere Schutzwürdigkeit (keine Wohnnutzung) genutzt werden sollen, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Darüber hinaus sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Immissionen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt.

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

2.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet wird nicht direkt von Denkmälern berührt. In der näheren Umgebung westlich des Plangebietes befinden sich in ca. 500 - 600 m Entfernung zwei Bodendenkmäler. Hierbei handelt es sich um Körpergräber des frühen Mittelalters (D-7-7731-0123) und Körpergräber der Latènezeit (D-7-7731-0122). Die Vorgaben und Bestimmungen zum Bodendenkmalschutz sind im Rahmen der Planung und der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen. Infolge des ehemaligen Kiesabbaus ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet noch Bodendenkmäler oder archäologisch wertvolle Güter befinden (siehe auch Pkt. 9 Denkmalschutz).

3. Anlass für die Planung

Nachdem die für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich bislang im Stadtgebiet Bobingen bereits gesicherten Grundstücksflächen zwischenzeitlich weitestgehend bebaut bzw. veräußert sind und in den letzten Jahren verstärkt Unternehmen hinsichtlich einer Ansiedlung im Stadtgebiet Bobingen angefragt haben, sieht sich die Stadt Bobingen vor die Aufgabe gestellt, weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der diesbezüglich vorliegenden Anfragen im Stadtgebiet auszuweisen.

Um dem grundsätzlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Bobingen Rechnung tragen zu können, sollen die im Osten der Ortslage Bobingen, östlich der Bahnlinie Augsburg-Bobingen bereits vorhandenen

Gewerbeflächen über die Gutenbergstraße hinaus nach Osten hin erweitert werden. Insbesondere für diesen Bereich liegen derzeit bereits mehrere konkrete Anfragen (logistisches Verteilzentrum, Vertragsautohaus, Pkw-Zulieferer etc.) nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichsten Zuschnittes vor, die den Bedarf an derartigen Nutzflächen im Stadtgebiet nochmals nachhaltig verdeutlicht.

Nachdem das Plangebiet im Osten des Stadtgebietes Bobingen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung von gewerblichen Nutzflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage eines mit der Verwaltung abgestimmten Planungskonzeptes wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 62 ausgearbeitet.

Die in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten entlang der Gutenbergstraße bereits entstandenen Gewerbebetriebe weisen eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich des Stadtgebietes auf. Demzufolge soll eine weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung auch in diesem Bereich forciert werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar östlich der Gutenbergstraße anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Für die langfristige Sicherung der geplanten gewerblichen Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Stadtrat Bobingen am 08.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ beschlossen.

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht östlich der Gutenbergstraße auf einer Tiefe von ca. 120 m eine Erweiterung der südlich und westlich bereits bestehenden Gewerbenutzungen vor. Das neue Gewerbegebiet greift dabei die Bestandsbebauung im Süden und Norden des Plangebietes auf und rundet diese nach Nordosten hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen und eine städtebaulich ansprechende Fortführung der gewerblichen Bebauung im Osten des

Stadtgebietes Bobingen gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Gewerbeareale ist über die bereits bestehenden Grundstückszufahrten im Westen ausschließlich an die Gutenbergstraße vorgesehen. Ein neues internes Erschließungssystem ist für die geplanten Grundstücksgrößen nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft sowie zur südlich benachbarten Bebauung hin, wird entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes eine angemessene private Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Osten des Stadtgebietes Bobingen bereits bestehenden gewerblichen Bebauung sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht und werden demzufolge bei der Art der baulichen Nutzung auch ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke, nachdem diese in der Umgebung bereits in ausreichendem Umfang vorhanden sind (Fitness-, Sport- und Wellnesscenter an der Königsbrunner, Krumbacher und Augsburgener Straße) und bereits konkrete Anfragen nach produzierenden bzw. logistischen Gewerbebetrieben für das überplante Areal vorliegen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da deren Zulässigkeit in der Vergangenheit oftmals zu einem schleichenden Umkippen der Nutzungsart hin zur Wohnnutzung und damit zu Nachbarschaftsproblemen innerhalb von bereits realisierten Gewerbegebieten geführt haben, die im Plangebiet konsequent vermieden werden sollen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da derartige Nutzungen sich aus Sicht der Stadt eher für eine Nachnutzung von ggf. brachfallenden Hofstellen oder sonstigen Einrichtungen innerhalb der Ortslage Bobingen anbieten.

- Reine Lagerplätze, die in der Regel große Flächen beanspruchen, aber nur wenige Arbeitsplätze anbieten wie beispielsweise Schrottplätze, Lagerplätze für ausrangierte Autos, Wertstoffsammelstellen, usw. Derartige Einrichtungen stehen im Widerspruch zur gewünschten städtebaulichen Entwicklung des neuen Gewerbegebietes.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Stadt 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.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten Versorgungsbereichen des Stadtgebietes Bobingen werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen, wobei letztgenannte dem Gewerbebetrieb jeweils zugeordnet und ihm gegenüber vom Umfang her untergeordnet sein müssen. Im Regelfall ist bei maximal 10 % der Betriebsfläche bzw. maximal 200 m² Verkaufsfläche von einem untergeordneten Umfang auszugehen. Die vertriebenen Waren müssen stets in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem jeweiligen Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt sie müssen dort hergestellt oder weiterverarbeitet worden sein. Die vorgenommene Beschränkung auf reinen „Werksverkauf“ trägt dazu bei, dass im geplanten Gewerbegebiet eine übermäßige Einzelhandelsagglomeration vermieden wird.
- Räume und Gebäude für freie Berufe (z. B. heilberuflicher Bereich; rechts-, wirtschafts- und steuerberatender Bereich; technisch-naturwissenschaftlicher Bereich; kultureller Bereich) sind im geplanten Gewerbegebiet ebenfalls unzulässig, da auf dem überplanten Areal ausschließlich mittelständische bis große, rein gewerblich genutzte Betriebe ansiedeln sollen. Die Einstufung, ob es sich um einen Freiberuf handelt oder nicht, hängt dabei vom Einzelfall ab. Räume für Freiberufler können ebenfalls z. B. durch die Nachnutzung von Gebäuden innerhalb der Ortslage aktiviert oder grundsätzlich auch in Wohn- oder Mischgebieten umgesetzt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximale Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich dabei an der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im Süden und Westen des Plangebietes. Demzufolge wird die maximale Höhenausdehnung der künftigen gewerblichen Gebäude im neuen Gewerbegebiet auf 12,0 m limitiert (Gebäudeoberkante, OK). Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete empfohlenen Obergrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) und die Baumassenzahl (BMZ 10,0) werden innerhalb des Plangebietes durchgehend eingehalten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die bereits vorhandenen baulichen Strukturen südlich und westlich des Plangebietes aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Diese sind relativ großzügig gefasst, um für die künftigen Bauherren eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen gewährleisten zu können. Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsflächen oder Grünflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² je gewerblichem Grundstück soll eine zu kleinteilige Parzellierung auf dem neuen Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße vermieden werden.

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachform und -neigung, Fassadengestaltung usw.) sind erforderlich, um eine weitestgehend einheitliche, aufeinander abgestimmte Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung neuer Gebäude des im Osten des Stadtgebietes Bobingen liegenden Gebietes zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Stadtbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter werden zudem ausgeschlossen. Um den optischen Eindruck des weitestgehend ebenen Areals auch nach baulicher Nutzung nicht wesentlich zu verändern, werden Geländeangleichungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) nur in einer maximalen Höhe/Tiefe von 1,0 m zugelassen.

Infolge der Lage des Gebietes am östlichen Rand des Stadtgebietes Bobingen sind die Festsetzungen zu Gestaltung, Höhenentwicklung, etc. so gewählt, dass einerseits zwar für die späteren Bauwerber grundsätzlich ein hohes Maß an Entscheidungsfreiheit bei der Ausbildung ihres Vorhabens verbleibt, andererseits künftig aber auch eine der Randlage entsprechende Qualität der neuen Bebauung im Osten des Stadtgebietes von Bobingen gesichert werden kann.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Eingrünung der zukünftigen gewerblichen Bauflächen und eine ansprechende Gestaltung des im Osten von Bobingen liegenden Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücken u. a. eine Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Zudem ist entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung des Plangebietes eine mindestens zweiteilige Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen auszubilden, um einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. bereits bestehenden gewerblichen Nutzflächen gewährleisten zu können. Damit kann auch die biologische Vielfalt und Vernetzungsfunktion zum derzeit noch freien Landschaftsraum im Norden und Osten des Plangebietes gestärkt werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Zur optischen Aufwertung der Bebauung im Plangebiet sowie aufgrund der zahlreichen Vorteile (Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Bindung von Niederschlagswasser, Lebensraum für Insekten usw.) wird den künftigen Bauherren darüber hinaus empfohlen, Flachdächer und Dächer bis zu 10° Dachneigung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen gewerblichen Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets erfolgt künftig über die bereits bestehenden Grundstückszufahrten zur unmittelbar westlich angrenzenden Gutenbergstraße. Neben diesem bereits bestehenden Straßenraum sind für die geplante gewerbliche Entwicklung keine neuen Erschließungsstrukturen erforderlich.

Im Süden des Plangebietes wird der bereits bestehende Weg zur Erschließung des östlich angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 775/3 als landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert.

Die fuß- und radläufige Erschließung der künftigen gewerblichen Grundstücke ist über den östlich entlang der Gutenbergstraße bereits verlaufenden Fuß- und Radweg auch künftig in angemessenem Umfang gewährleistet.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Bobingen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Ebenfalls auf den künftig privaten Grundstücksflächen zu realisieren sind sämtliche für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten, um nachteilige Auswirkungen hierdurch auf dem öffentlichen Straßenraum der Gutenbergstraße vermeiden zu können.

4.7 Lärmkontingentierung, immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Das für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Areal östlich der Gutenbergstraße liegt in Nachbarschaft von mehreren bereits gewerblich bzw. teilweise sogar industriell genutzten Grundstücken. Auf einigen dieser Grundstücke haben sich in der Vergangenheit auch bereits Wohnnutzungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber etc. entwickelt, die ein gewisses Schutzbedürfnis aufweisen. Auch wenn im Plangebiet selbst keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen generell ausgeschlossen) geplant sind, müssen die geplanten gewerblichen Bauflächen grundsätzlich schalltechnisch so ausgelegt werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Zur konkreten Dimensionierung und Festlegung der höchstzulässigen Geräuschemissionen der geplanten gewerblichen Bauflächen wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München, eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 62 ausgearbeitet (Bericht-Nr. F21/014-LG vom 26.01.2021).

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg wurden insgesamt vier maßgebliche Immissionsorte (Wohnhaus

oder Gewerbegebäude) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch die zukünftigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet herangezogen. Infolge deren Lage in einem planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 41 „Gewerbegebiet südlich der Haunstetter Straße zwischen der Gutenbergstraße und der Bahnlinie“) bzw. infolge der unmittelbar benachbarten Nutzungsgebiete (Industriegebiete, Gewerbegebiete etc.) und der kommunalen Planungsabsichten für die weitere Nutzung der Flächen zwischen Gutenbergstraße und Entlastungsstraße bis auf Höhe der Haunstetter Straße als gewerbliche Bauflächen, wurde für die betrachteten Immissionsorte in der schalltechnischen Untersuchung jeweils das Schutzbedürfnis eines Gewerbegebietes angesetzt. Für Geräuscheinwirkungen gewerblicher / industrieller Herkunft sind für diese Immissionsorte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 demnach Orientierungswerte von 65 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. von 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einzuhalten. Dabei ist die Gesamtbelastung, d. h. alle Geräuscheinwirkungen aus gewerblich / industriellen Anlagen etc. im Umfeld zu berücksichtigen. Zusätzlich muss nach TA Lärm sichergestellt werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen die vorgenannten Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Nachdem keine belastbaren Daten und Unterlagen für die bereits vorhandenen bzw. künftig noch möglichen Geräuschvorbelastungen im Umfeld des Plangebietes vorliegen, wurden für die maßgebenden Immissionsorte in Nachbarschaft in der schalltechnischen Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Plangebietes Orientierungswertanteile / Immissionsrichtwerte in Ansatz gebracht, die jeweils um 10 dB(A) unter den zulässigen regulären Orientierungswerten (DIN 18005) / Immissionsrichtwerten (TA Lärm) für Gewerbegebiete liegen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Geräuschvorbelastung für diese reduzierten Orientierungs- / Immissionsrichtwertanteile (= maßgebliche Beurteilungsgrundlage) tatsächlich nicht relevant ist.

In der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde homogen über das gesamte Plangebiet verteilt ein Emissionskontingent (L_{EK}) von $L_{EK,tags} = 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK,nachts} = 50 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen hat sich gezeigt, dass die an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Plangebietes jeweils zulässigen Orientierungswertanteile / Immissionsrichtwertanteile mit diesem Emissionskontingent eingehalten bzw. sogar unterschritten werden können. In der Folge wurde für die geplanten gewerblichen Grundstücke im Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 62 ein Emissionskontingent in Höhe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) festgesetzt.

Nach Einschätzung des Schallgutachters ist künftig an einem potentiell schutzbedürftigen Bürogebäude (kein Wohnhaus) im Plangebiet unter

Berücksichtigung der im Status quo bereits gegebenen Geräuschsituation (im Besonderen durch den im Industriegebiet jenseits der Gutenbergstraße gelegenen Betrieb auf Grundstück Flur-Nr. 762/25) keine Überschreitung des tagsüber zulässigen Immissionsrichtwertes der TA Lärm in Höhe von 65 dB(A) zu erwarten. Im Einwirkungsbereich des im Industriegebiet gelegenen Nachbarbetriebes befinden sich zudem bereits jetzt schutzbedürftige Nutzungen in Gewerbegebieten (z.B. auf den Grundstücken 762/58 und 762/36) mit vergleichbaren Abstandsverhältnissen wie zum aktuellen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62. Im Rahmen der vom Schallgutachter durchgeführten Ortseinsicht konnten darüber hinaus auch keine übermäßig potenten Schallquellen auf dem Betriebsgelände des Grundstückes Flur-Nr. 762/25 identifiziert werden, die künftig zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Plangebiet führen könnten. Zudem gilt für das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 47, dass hierin Schallemissionen für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes in einer Höhe festgesetzt sind, die unter keinen Umständen zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes an einem möglichen Bürogebäude im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes 62 führen können. Ein Ausschluss von Büronutzungen ist aus den genannten Gründen nach Einschätzung des Schallgutachters im Plangebiet demnach nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden ergänzend aber die konkreten baulichen Anforderungen für im Plangebiet selbst entstehende Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büros etc.) definiert und festgelegt. Hierauf aufbauend wurden im Textteil zum Bebauungsplan Nr. 62 konkrete Vorgaben zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) dieser Gebäude festgesetzt. Für im Plangebiet zu errichtende Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Büros ist dabei grundsätzlich der Lärmpegelbereich IV gemäß der Norm DIN 4109-1 anzusetzen.

Mit den basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München (Bericht-Nr. F21/014-LG vom 26.01.2021), im Bebauungsplan Nr. 62 zeichnerisch und textlich festgesetzten Vorgaben zum Immissionsschutz (Lärmkontingentierung etc.) kann auch nach Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzflächen künftig den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und dessen bereits gewerblich bzw. teilweise auch industriell vorgeprägten Umfeldes Rechnung getragen werden.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regional- 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. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Pkt. 2.1 verwiesen.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Plangebietes, sind durch die geplanten gewerblichen Bauflächen keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbarkommunen zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Gutenbergstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 auszubilden. Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ geforderte Löschwassermenge zum Grundschutz kann durch die zentrale Wasserversorgung gewährleistet werden. Für die Entnahme einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge für den Objektschutz steht das Trinkwassernetz der Stadtwerke Bobingen ausdrücklich nicht zur Verfügung.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist derzeit nicht gesichert, da im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes Nr. 62 kein Abwasserkanal anliegt. Der Anschluss des Schmutzwassers an das vorhandene Kanalnetz ist grundsätzlich möglich. Der Schmutzwasserkanal in der Gutenbergstraße muss hierzu noch hergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

7.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

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.

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

Infolge der teilweise im Untergrund festgestellten Belastungen (siehe Pkt. 1.4) sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auch künftig vorzugsweise möglichst flächig erfolgen. Bei punktuellen Versickerungsanlagen (z. B. über Brunnen) ist nicht auszuschließen, dass hierbei eine Versickerung großer Wassermengen über belasteten Boden stattfindet und dies ggf. zu einem Transport von Schadstoffen in Richtung Grundwasser führt. Der für die Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist im Rahmen der konkreten Objektplanung insbesondere bei der Planung großflächig bemessener Über- bzw. Unterbauungen zu berücksichtigen.

Durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Ausbildung extensiver Durchgrünungen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind grundsätzlich die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Die Einletermenge des verschmutzten Niederschlagswassers ist begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind mit entsprechenden Rückhalte- und Messeinrichtungen auszustatten. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung auf den künftigen gewerblichen Baugrundstücken erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Gutenbergstraße bereits anliegende Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

7.5 Gasversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch die Schwaben Netz GmbH grundsätzlich möglich. Die in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhandenen Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH (<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>) eingesehen werden.

7.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das in der Gutenbergstraße bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers.

7.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Gutenbergstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. Hierzu sind die Müllbehälter am Abholtag an der Gutenbergstraße zur Abholung bereit zu stellen.

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 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der erneuten Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und zwischenzeitlich vorliegender Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung etc.) vervollständigt.

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen auf Flächen östlich der Gutenbergstraße soll dem im Stadtgebiet Bobingen vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Süden und westlich der Gutenbergstraße vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Osten des Stadtgebietes von Bobingen sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit gewerblichen Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Bebauung orientieren. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 3 „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

8.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Das bislang noch im Altlastenkataster des Landkreises Augsburg als Altablagerung geführte Grundstück Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, konnte zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen werden (siehe Pkt. 1.4 „Geologie und Hydrologie“).

8.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der unmittelbar benachbarten Flächen. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist. Zudem sind Emissionen aus den bestehenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzflächen in der Umgebung zu erwarten. Darüber hinaus können von der westlich gelegenen Gutenbergstraße, der östlich anliegenden Nord-Ost-Spange sowie der östlich liegenden Bundesstraße 17 verkehrliche Geräuschemissionen ausgehen.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt. Im südlichen und westlichen Anschluss des überplanten Areals befinden sich zudem bereits zu gewerblichen / industriellen Zwecken genutzte Gebiete, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist.

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 gewerblichen Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Im Hinblick auf die vorwiegend gewerblich / industriell geprägte Nachbarschaft ohne wesentlichen Schutzanspruch sind hieraus jedoch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München (Bericht-Nr. F21/014-LG vom 26.01.2021) wurden für die im Plangebiet geplanten gewerblichen Grundstücksflächen Lärmkontingente in derart festgelegt, dass auch künftig im Plangebiet und dessen Umfeld den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen Rechnung getragen werden kann (siehe auch Pkt. 4.7). Dieser Zielsetzung entsprechen auch die basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Vorgaben (Luftschalldämmung Außenbauteile etc.) für im Plangebiet entstehende Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen (Büros etc.).

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und bestehende Verkehrsflächen (Gutenbergstraße) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich auch keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen in den vorhandenen Gewerbegebieten deutlich untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten gewerblichen Nutzflächen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Die überplanten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich im Umfeld

der Siedlungsbereiche etabliert und mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen bereits arrangiert haben, so dass deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhasen, 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 und Einflüsse ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich, zumal im unmittelbaren Umfeld auch noch ausreichend Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten des Plangebietes durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung, die bereits bestehende gewerbliche Bebauung und Nutzung in der näheren Umgebung sowie die umliegenden Verkehrsflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur äußerst eingeschränkt in einem kleinen Teilbereich im Westen des Plangebietes naturnah (Trockenstandort) entwickeln, der bereits vor einiger Zeit aus der Bewirtschaftung genommen wurde. Auch hier sind jedoch keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten gewerblichen Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Östlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Photovoltaikanlage Flächen des Ökoflächenkatasters (ÖFK ID 159835. 88771), die jedoch ebenfalls nicht überplant werden. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Es finden sich 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 Nutzflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen gewerblichen Flächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Randeingrünung etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt verringert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt infolge der geplanten Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,60 ha.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Fläche vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ehemalige, wiederverfüllte Kiesabbaufäche, d. h. um eine bereits vorbelastete Fläche (Konversionsfläche). Ein Eingriff in die bestehenden Flächen des Ökoflächenkatasters östlich des Plangebietes kann vermieden werden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der gewerblichen Bebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen gewerblichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich des neuen Gewerbegebietes durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Zudem kann bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung eine bereits vorbelastete ehemalige Kiesabbaufäche (sog. Konversionsfläche) einer neuen, verträglichen Nutzung zugeführt werden. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung von im Stadtgebiet Bobingen dringend benötigter gewerblicher Nutzungen auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“, kann mit der Inanspruchnahme der ehemaligen Kiesabbaufäche und der in deren Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Gutenbergstraße, Kanäle, Leitungen etc.) eine Planung im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten, ehemaligen Kiesabbaufächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Infolge der ursprünglichen Nutzung als Kiesabbaufläche mit anschließender Wiederverfüllung und Wiederaufnahme einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Plangebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Aufgrund von teilweise unerlaubten Verfüllmaterialien (Gewerbemüll aus Holz, Kartonagen etc.) war das Grundstück Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, bis vor kurzem noch als Bestandteil einer Altablagerung („Deponie zwischen Haunstetter Straße und Hans-Sachs-Straße II“) im Altlastenkataster des Landkreises als Altlast (Nr. 77200922) geführt. Nach einer in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom Büro GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung (Projekt-Nr. 30100-1 vom 24.10.2019) und den hierbei gewonnenen Erkenntnissen, konnte das Grundstück Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, zwischenzeitlich bereits aus dem Altlastenverdacht entlassen und aus dem Altlastenkataster gelöscht werden. Nach den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung liegt für das Plangebiet keine Gefährdung für das Schutzgut Boden vor (siehe auch Pkt. 1.4 „Geologie und Hydrologie“).

Auswirkungen:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten gewerblichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (private Randeingrünung).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Bereich des Plangebietes sowie in dessen Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach den Erkenntnissen aus der vom Büro GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung ist im Plangebiet von einem Grundwasserflurabstand von etwa 10 bis

12 m auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten in Richtung der Wertach ausgerichtet. Mit den vom Büro GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG durchgeführten Grundwasseruntersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass bei den teilweise vorhandenen Auffüllungen keine Schadstoffeinträge auftreten, die zu einer erheblichen Belastung des Grundwassers führen. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser konnte nachweislich ausgeschlossen werden (siehe auch Pkt. 1.4 „Geologie und Hydrologie“).

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene gewerbliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Gewerbegrundstücke wird künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Mit der vorgeschlagenen extensiven Dachbegrünung kann ein gewisser Rückhalt des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen und damit auch eine verzögerte Einleitung in den Untergrund ermöglicht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten gewerblichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Infolge des relativ tiefanstehenden Grundwassers ist mit Umsetzung der gewerblichen Bebauung keine Beeinträchtigung des Grundwasserstandes verbunden. Oberflächengewässer werden ebenfalls nicht tangiert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten gewerblichen Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Das Stadtgebiet Bobingen gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich im Einflussbereich der Lech-Wertach-Ebene und somit der alpinen Föhnwetterlage. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Bobingen liegt zwischen 7°C bis 8° C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt etwa 800 mm. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen

Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen grundsätzlich zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzflächen und Erschließungsstrukturen (Gutenbergstraße, Nord-Ost-Spange etc.) ist diese Funktion im Plangebiet jedoch nur sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der Randlage des Areals, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung und teilweise stark frequentierter Erschließungsstrukturen, ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten randlichen Grünstrukturen und ergänzenden Baumpflanzungen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Gewerbegebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Mit der vorgeschlagenen extensiven Dachbegrünung kann für die gewerblichen Gebäude grundsätzlich auch die temperatenausgleichende Wirkung dieser Dachkonstruktion genutzt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten gewerblichen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare südliche und westliche Nachbarschaft des Plangebietes wird bereits teilweise durch großmaßstäbliche gewerbliche / industrielle Baustrukturen und stark versiegelte Hofflächen geprägt. Das Plangebiet selbst wird bislang größtenteils noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist demzufolge durch wechselnde Fruchtfolgen charakterisiert. Zudem ist die östliche Nachbarschaft des Plangebietes bereits durch eine großflächige Freiflächenphotovoltaikanlage technisch geprägt. Im unmittelbaren Umfeld verlaufen auch noch zahlreiche städtische Hauptverkehrsstraßen (Nord-Ost-Spange, Haunstetter Straße, Gutenbergstraße etc.). Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits erhebliche Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes wird das

Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Stadtbild in diesem Bereich von Bobingen bereits nachhaltig prägen. Mit den Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung der neuen gewerblichen Bauflächen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am Übergang zu den angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert werden.

Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt in der Nähe von zwei eingetragenen Bodendenkmälern (Körpergräber des frühen Mittelalters, D-7-7731-0123; Körpergräber der Latènezeit, D-7-7731-0122). Im Umfeld derartiger Denkmäler sind üblicherweise auch weitere Fundstellen zu erwarten. Nachdem das Plangebiet in der Vergangenheit aber bereits als Kiesabbaufäche genutzt und in diesem Zusammenhang großflächig ausgekoffert und anschließend wieder verfüllt wurde, sind im Zusammenhang mit der Umsetzung einer gewerblichen Bebauung keine weiteren Funde im Untergrund zu erwarten.

Die im Westen teilweise im Plangebiet liegende Gutenbergstraße ist inklusive der künftigen Grundstückszufahrten bereits endgültig hergestellt.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der ehemaligen Kiesabbaufäche bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Nachdem auch die vorhandenen Verkehrsflächen der Gutenbergstraße im Zuge der Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung keine wesentlichen Veränderungen erfahren, wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Ergebnis:

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. Wegen der bereits vorhandenen allgemeinen Vorbelastung (Gewerbe, Verkehrswege) werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb aber nur bedingt wahrnehmbar sein. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten. Infolge umliegender, teilweise stark frequentierter Verkehrswege (Nord-Ost-Spange etc.) und bestehender gewerblicher Nutzflächen werden diese aber nicht wahrnehmbar sein.
(*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt,*

Schutzgut Luft / Klima)

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch das neue gewerblich genutzte Gebiet kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) der gewerblichen Betriebe werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu städtischen Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen gewerblichen Nutzflächen wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Im geplanten Gewerbegebiet fallen nutzungsbedingt Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die städtische Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises Augsburg entsorgt. Sonstige Abfälle/Reststoffe (Altmetall etc.) müssen von den künftigen Nutzern selbst entsorgt werden. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Im Falle eines Brandereignisses im neuen Gewerbegebiet können auf den künftigen privaten Grundstücksflächen und der Gutenbergstraße mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege etc.) nachteilige Auswirkungen eines derartigen Ereignisses minimiert werden. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

8.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils

differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten gewerblichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

8.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen oder sonstigen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen im künftigen Randbereich wäre nicht zu erwarten.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzflächen auf sensible Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen etc.) in benachbarten Gewerbegebieten, werden deren mögliche Lärmauswirkungen für die Zeiträume tagsüber und nachts entsprechend kontingentiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist sicherzustellen, dass der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasser-durchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert wird.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden im Zuge der Planung Teilflächen im Randbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist. Zudem kann über diese Flächen auch das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Landschaft

Durch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen (zweireihige Gehölzstruktur) kann eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Bebauung in den Landschaftsraum und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt werden. Um eine ausreichende innere Durchgrünung zu sichern, ist dabei pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche sowie je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Darüber hinaus tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude zu einer verträglichen

Integration des neuen Gewerbegebietes in die im Osten des Stadtgebietes Bobingen bereits bestehenden gewerblichen Baustrukturen bei.

8.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes 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 „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand 2003) auf Grundlage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die geplante bauliche Entwicklung des Planbereiches ausgelöst wird.

Hierbei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft erfasst und eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der *Kategorie I* zuzuordnen sind. Eine ca. 0,16 ha große Fläche im westlichen Teil des Plangebietes, die seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und sich als extensiver Trockenstandort entwickelt hat, wird infolge ihres Zustandes (extensive Strukturen mit Gehölzinseln) als „Gebiet mittlerer Bedeutung“ eingestuft und damit der *Kategorie II* zugeordnet.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Für das Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) vorgesehen, was dem *Typ A* entspricht. Daraus ergibt sich für den Großteil des Plangebietes die *Beeinträchtigungsintensität A I*. Für die Teilfläche im Westen ergibt sich die *Beeinträchtigungsintensität A II*.

Für die neu in Anspruch genommenen Flächen kann bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens der Kompensationsfaktor für die *Beeinträchtigungsintensität A I* innerhalb der angegebenen Spanne 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Infolge der Anlage einer 2-reihigen Gehölzstruktur im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des neuen Gewerbegebietes sowie der sonstigen getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, versickerungsfähige Beläge etc.) wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die aktuelle Planung ein Kompensationsfaktor von 0,5 für die Flächen mit *Beeinträchtigungsintensität A I* in Ansatz gebracht. Der bestehende Straßenraum der Gutenbergstraße

(Verkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün) wird neutral, d. h. mit dem Faktor 0 eingestuft. Für die Teilfläche mit der *Beeinträchtigungsintensität A II* im Westen des Plangebietes wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für die überplanten Flächen (Gesamtfläche 2,60 ha) ergibt sich demzufolge folgender Kompensationsbedarf:

<i>Beeinträchtigungsintensität A I:</i>	2,21 ha x 0,5 =	1,105 ha
„ohne“ <i>Beeinträchtigung:</i>	0,23 ha x 0,0 =	----- ha
<i>Beeinträchtigungsintensität A II:</i>	0,16 ha x 1,0 =	0,160 ha

Gesamtkompensationsbedarf	1,265 ha
----------------------------------	-----------------

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von 1,265 ha kann nicht auf den Flächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Für die Herstellung und Entwicklung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen steht eine 1,265 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen, östlich der Nord-Ost-Spange zur Verfügung. Das Grundstück Fl. Nr. 861/2 ist Bestandteil einer Kiesabbaufläche in der III. Gewanne Bobingen und liegt etwa 1,1 km nordöstlich des Plangebietes. Die naturschutzfachlich aufzuwertende Teilfläche des Grundstückes ist zwischenzeitlich bereits wiederverfüllt und ist bereits teilweise als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für zwei andere Vorhaben gesichert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsverpflichtung wird die externe Ausgleichsfläche auf einer 1,265 ha großen Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen, dem Bebauungsplan Nr. 62 verbindlich zugeordnet (Teilplan 2). Analog der auf diesem Grundstück bereits für zwei andere Vorhaben gesicherten Ausgleichsmaßnahmen, soll die 1,265 ha große Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 861/2 zu einem strukturreichen Offenlandbiotop entwickelt werden. Zur Förderung dieser Entwicklung müssen auf der externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Andeckung der gesamten Fläche mit örtlich anstehendem Kies (Stärke 40 cm) und Ausstattung der Fläche mit Sandlinsen und Nagelfluh-Findlingen. Zur Markierung der Fläche sind im Randbereich Aufschüttungen vorzunehmen und Nagelfluh-Findlinge aufzubringen.
- Anlage von mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren trockenwarmer Standorte.
- Ansaat bzw. Pflanzung von standortgerechten Leguminosen und gewöhnlichen Sonnenröschen aus autochthonem Saat-/Pflanzgut.
- Schaffung eines vegetationsarmen, trockenen Offenlandes durch gezielte Pflege der nährstoffarmen Fläche mit dem Ziel, frühere Ruderalfluren inkl. vegetationsfreien Bereichen immer wieder herzustellen und das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Mit Umsetzung vorgenannter Maßnahmen soll sich auf der Fläche ein offener und trockener Lebensraum für den Idas-Bläuling (Plebejus idas) entwickeln. Diese Art benötigt als Eiablage- und Raupennahrungspflanzen z. B. den gewöhnlichen Hornklee, das gewöhnliche Sonnenröschen oder den Wundklee. Zudem soll eine ökologische Vernetzung mit den bereits bestehenden Ausgleichsfläche im direkten Anschluss ermöglicht werden. Zur Sicherung dieses angestrebten Entwicklungszieles ist als Pflegemaßnahme eine ein- bis zweijährige Mahd (im Herbst), jedoch nur auf Teilflächen der besiedelten Flächen durchzuführen. Außerdem sollen auf den Teilflächen, auf denen die Vegetation sehr dicht und wüchsig ist, Rohböden hergestellt werden. Diese werden jedoch nicht auf gut ausgebildeten Saumflächen mit Lebensraumeignung für den Idas-Bläuling hergestellt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist generell unzulässig.

Mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der 1,265 ha großen Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen, und deren verbindliche planungsrechtliche Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ können die mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden.

8.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im Randbereich zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der

betroffenen Arten nicht zu erwarten.

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

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

8.10 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Gutenbergstraße werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um dem hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu innerstädtischen Hauptverkehrswegen (Gutenbergstraße) und bereits bestehenden Gewerbeflächen in besonderem Maße geeignet. Demzufolge ist der Standort in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Stadt Bobingen auch bereits als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Mit der Umsetzung der Planung kann den kommunalen Entwicklungszielen vollumfänglich Rechnung getragen werden. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort östlich der Gutenbergstraße für eine Ansiedlung gewerblicher Nutzflächen besonders geeignet, da bereits bestehende, bislang nur teilweise genutzte Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten insbesondere für die Erschließung der neuen gewerblichen Flächen untersucht und bewertet, wobei die letztendlich gewählte Lösung den vorhandenen Nachfragen nach weitestgehend großzügig geschnittenen Parzellen am besten gerecht wird.

Das letztendlich verfolgte Konzept trägt sowohl den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung. Demzufolge wurde für das Plangebiet diese Nutzungsvariante zugrunde gelegt. Die vorgenommene Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

8.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Folgende wesentliche Umweltinformationen und umweltbezogene Stellungnahmen liegen bereits vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden:

- GB Dr. Schönwolf, Orientierende Untersuchung Altlasten, Schlussbericht vom 24.10.2019, mit Erkenntnissen zum Bodenaufbau, zur Belastung des Bodens mit MKW, PAK, Arsen und Schwermetallen (keine erheblichen Belastungen festgestellt; lediglich Arsen in einer Einzelprobe in erhöhter Konzentration nachgewiesen) und zur Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser (Verdacht auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser wurde nicht bestätigt.)
- TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. F21/014-LG vom 26.01.2021, mit Vorgaben für höchstzulässige Geräuschemissionen auf geplanten gewerblichen Nutzflächen (Lärmkontingentierung für die Zeiträume tagsüber und nachts) unter Berücksichtigung gewerblicher Vorbelastung im Umfeld und zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile von geplanten Gebäuden mit schutzbedürftigen Büros etc..
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2016 und 23.11.2020, zur Kompensation der ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur Kleintierdurchgängigkeit und zur Naturschutzfachkartierung auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 861/2 (besonders geschützter Tagfalter vorhanden).
- Landratsamt Augsburg, FB 51 staatl. Abfall-, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 28.11.2016 und 14.05.2020, zu einer im Altlastenkataster verzeichneten Altlast- bzw. Altlastenverdachtsfläche auf Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen, sowie zu deren Entlassung aus dem Altlastenkataster und zu den weiterhin zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Vorgaben (Begleitung Aushubarbeiten durch Fachgutachter, Zwischenlagerung von auffälligem Material etc.).
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 16.11.2020, 16.07.2021 und 24.02.2022 zum Erfordernis einer Lärmkontingentierung des geplanten Gewerbegebietes durch einen Schallgutachter sowie zu möglichen schalltechnischen Auswirkungen auf Nutzungen in Nachbarschaft sowie Büronutzungen im Plangebiet selbst.

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 08.12.2016 und 12.11.2020, zu einer im Altlastenkataster verzeichneten Altlast- bzw. Altlastenverdachtsfläche auf Fl. Nr. 777, Gemarkung Bobingen sowie zum Umgang mit unverschmutztem und verschmutztem Niederschlagswasser.
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Bobingen, Schreiben vom 08.12.2016, mit dem Vorschlag eine Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich festzusetzen.

8.12 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 Eingrünungsmaßnahmen werden von der Stadt Bobingen erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Für die externe Ausgleichsfläche wird zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und später nach Bedarf von der Stadt geprüft, ob die Kompensationsfläche wie geplant gepflegt wird und die Fläche die ihr zugeordnete Funktion auch erfüllen kann.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist von der Stadt Bobingen ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 2,6 ha umfassenden, bisher größtenteils als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzten ehemaligen Kiesabbaufläche im Osten der Ortslage Bobingen soll eine gewerbliche Nutzung 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 Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der gewerblichen Bebauung bei einigen 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des nördlichen, östlichen und südlichen Radbereiches (Gehölzstrukturen) der neuen Gewerbefläche durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, Lärmkontingentierung etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bebauung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1,265 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf einer externen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstückes Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen) innerhalb des Stadtgebietes Bobingen umgesetzt und dem Bebauungsplan Nr. 62 planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2).

Der Umsetzung der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

9. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Plangebiet nicht direkt von Denkmälern berührt. In der näheren Umgebung westlich des Plangebietes befinden sich in ca. 500 - 600 m Entfernung zwei Bodendenkmäler. Hierbei handelt es sich um Körpergräber des Frühmittelalters (D-7-7731-0123) und Körpergräber der Latènezeit (D-7-7731-0122).

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

10. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

11. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	2,04	78,5 %
Gewerbeflächen	2,04	78,5 %
Verkehrsflächen	0,20	7,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13	5,0 %
Landwirtschaftlicher Anwandweg	0,07	2,7 %
Grün- und Freiflächen	0,36	13,8 %
Öffentliche Grünfläche	0,10	3,8 %
Private Grünfläche	0,26	10,0 %
Gesamtfläche	2,60	100,0 %

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 22.06.2022



ARNOLD CONSULT AG