



---

**15. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
für den Bereich „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der  
Krumbacher Straße“

**-VORENTWURF-**

**BEGRÜNDUNG**

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 05.02.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Raumordnung, Regional- und Landesplanung .....	7
4.2	Grünordnung .....	8
4.3	Erschließung.....	9
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>9</b>
5.1	Einleitung.....	10
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	10
5.1.2	Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung .....	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....	11
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	11
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ....	11
5.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens .....	19
5.4	Kumulative Auswirkungen .....	20
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	21
5.6.1	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) .....	22
5.6.2	Planungsalternativen .....	23
5.6.3	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	23
5.6.4	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	23
5.6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
<b>6.</b>	<b>Wirksamkeit .....</b>	<b>24</b>

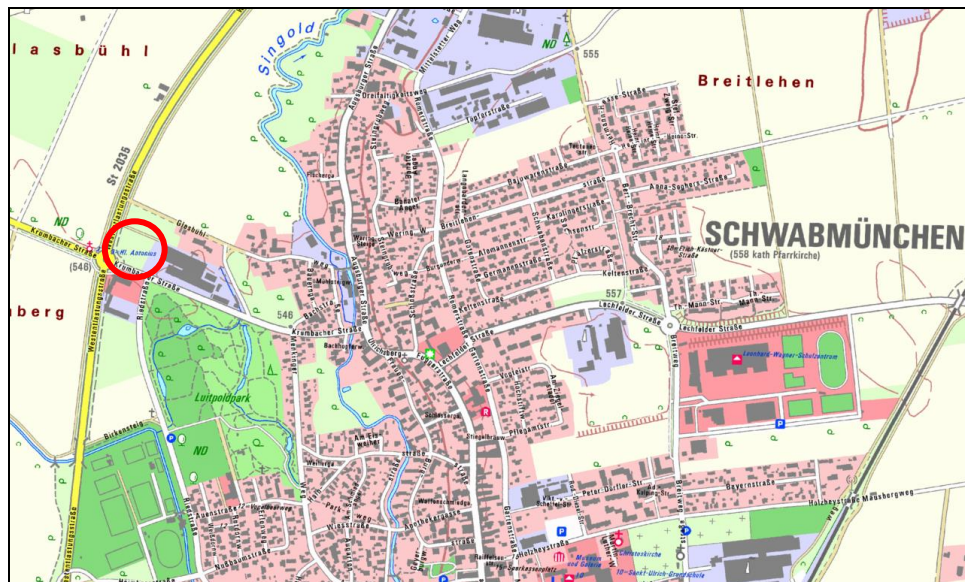
**Anlage 1:** Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>extrem</sub> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

**Anlage 2:** Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

# 1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das ca. 1,16 ha große Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Schwabmünchen, nördlich der Krumbacher Straße und östlich der Westentlastungsstraße (Staatsstraße St 2035). Es umfasst die bislang weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur Nr. 2733 und 2734 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2728, jeweils Gemarkung Schwabmünchen.

Im Norden und Westen des Änderungsgebiets grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden folgt auf die anliegende Krumbacher Straße das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr und des Bauhofes. Im Südosten liegt der Luitpoldpark. Im Osten befindet sich gewerblich genutzte Flächen der Fa. Dittrich & Co. GmbH.



Übersichtslageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 544,25 m ü. NN und ist nahezu eben.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang kaum entwickelt. An der westlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 2733 hat sich eine Gehölzreihe entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der Planung jedoch weitestgehend erhalten werden kann.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund im östli-

chen Teil des Änderungsgebietes ist geprägt durch alt- bis mittelholozäne Schotterablagerungen, bestehend aus sandigem Kies. Hier haben sich vorherrschend sehr humusreiche Pararendzinen, aus meist mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter ausgebildet. Das westliche Änderungsgebiet ist Bestandteil der wärmzeitlichen Nieder- bzw. Spätglazialterrasse. Im Untergrund steht ebenfalls sandiger Kies an, der vorherrschend von Ackerpararendzinen aus einer meist flachen Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke überlagert wird.

Die quartären Flussschotter weisen einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten auf. Somit ist das Änderungsgebiet als gut versickerungsfähig einzustufen.

Ca. 560 m östlich des überplanten Areals fließt innerhalb der Ortslage Schwabmünchen mit der Singold ein Gewässer II. Ordnung. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der im Rahmen von der Kiwa GmbH, Gersthofen, im Änderungsgebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung (Außenarbeiten vom 02.06.2017) unmittelbar nach Aushub der Schürfen gemessene Grundwasserstand von ca. 1,2 bis 1,3 m unter Geländeoberkante ist als momentaner Wasserstand einzustufen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Höhenlage im Plangebiet kann der Grundwasserstand nach Einschätzung des Gutachters saisonal noch höher ansteigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die bestehende Zufahrt an der Krumbacher Straße sichergestellt.

#### Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des seit 29.06.2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold (HQ<sub>100</sub>). Um nach Umsetzung der geplanten Bebauung eine unkontrollierte Ableitung des auftretenden Wasser um die neuen Gebäude herum ausschließen zu können, muss entlang der westlichen und südlichen Grenze des Änderungsgebietes eine Retentionsmulde angelegt werden, um das anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und künftig kontrolliert um die bestehenden und geplanten Gebäude herumleiten zu können.

In einem von der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG durchgeführten Hydraulischen Gutachten vom 21.01.2019 (Projekt Nr. 118201) wurde der durch die im Änderungsgebiet bestehende und geplante Bebauung einhergehende Retentionsraumverlust ermittelt und eine Analyse der „Auswirkungen auf Dritte“ durchgeführt. Mit den vorgenom-

menen hydraulischen Berechnungen konnte nachgewiesen werden, dass durch die geplanten Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes hinsichtlich HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsflächen und HW<sub>100</sub>-Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen eine Betroffenheit Dritter künftig ausgeschlossen ist (§ 78 Abs. 2 WHG). Zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Retentionsmulde um die geplante Erweiterung entlang der westlichen und südlichen Grenze des überplanten Areals umzusetzen. Durch die auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes verbindlich festgesetzte Retentionsmulde wird der mit der Planung einhergehende Retentionsverlust mehr als ausgeglichen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>extrem</sub> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (siehe Anlage 1) liegen die überplanten Flächen im Wirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>). Im Änderungsgebiet sind in diesem extremen Fall Überschwemmungen möglich. Bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis werden im Änderungsareal im „Ist-Zustand“ maximale Wassertiefen von 50 cm erreicht. Nach Umsetzung der geplanten Retentionsmulde sind selbst im Extremhochwasserfall wenn überhaupt nur äußerst geringe Wassertiefen zu erwarten. Zum Vergleich sind die Überschwemmungsflächen bei einem HQ<sub>100</sub>-Ereignis in Anlage 2 dargestellt.

Detaillierte Angaben zur Hochwasserthematik sind dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Dittrich + Co“ zu entnehmen. Auf Bebauungsplanebene wird die Lage des überplanten Areals innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold und die damit verbundenen Anforderungen an die Planung konkret thematisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Abhandlung der Ausnahmekriterien gemäß § 78 WHG sowie ein Vergleich des Ist- und des Planzustandes nach erfolgter Modellierung der Retentionsmulde.

## 2. Anlass und Ziele

Um dem Bedarf an gewerblichen Expansionsflächen für ein ansässiges Unternehmen im Stadtgebiet auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze gerecht zu werden, sieht die Stadt Schwabmünchen vor, weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der diesbezüglich vorliegenden Anfrage auszuweisen.

Für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sollen im Zuge der Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke und Erschließungswege neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Für die bislang teilweise noch landwirtschaftlich genutzten, teilweise bereits bebauten Flächen im Änderungsgebiet soll mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden und geplanten gewerblichen Bebauung erfolgen. In der 15. Änderung werden für den Änderungsbereich nun gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Nachdem das Änderungsgebiet im Nordwesten von Schwabmünchen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes neben der Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

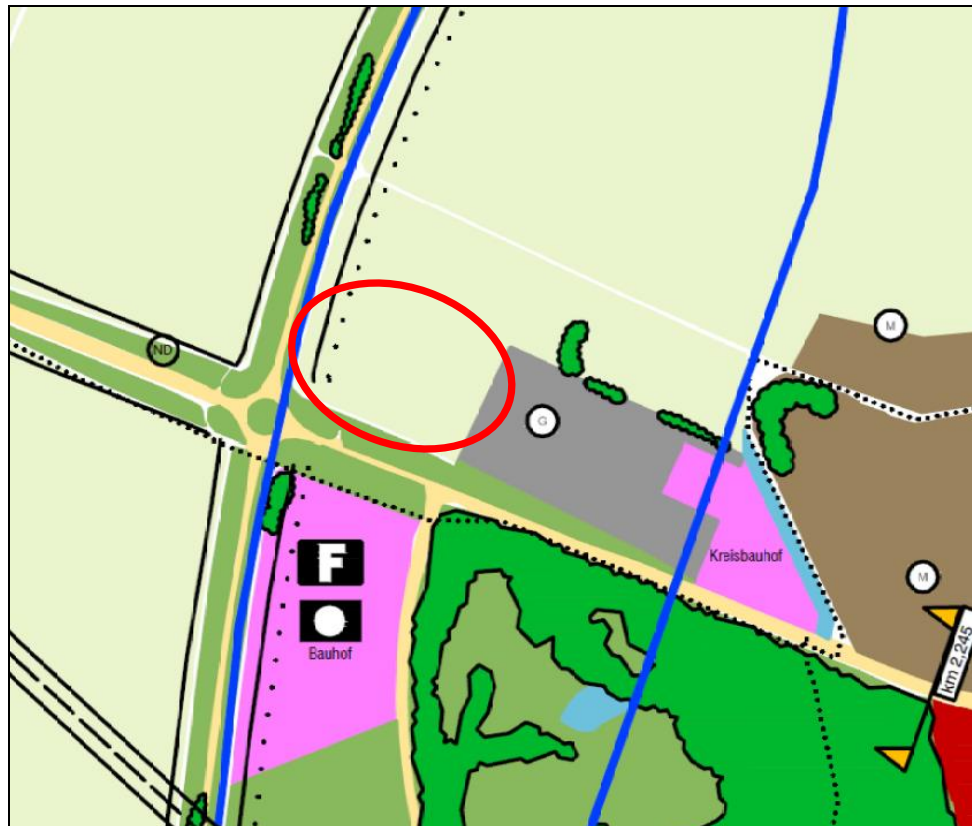
Parallel zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen wird daher ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes aufgestellt, um eine Realisierung und planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ausdehnung der gewerblichen Nutzflächen nach Westen hin zu ermöglichen.

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Änderungsgebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Entlang der Entlastungsstraße ist ein lineares Planzeichen mit der Bezeichnung „Schallschutzmaßnahmen erforderlich“ dargestellt.

Das Änderungsareal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Gebiet bislang noch nicht. Östlich grenzen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellte Flächen an.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit Lage Änderungsgebiet © Stadt Schwabmünchen

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Nach dem Regionalplan der Region Augsburg kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen [RP A I Nr. 1 (G)].

Das Mittelzentrum Schwabmünchen befindet sich gemäß der am 20.11.2007 in Kraft getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wah-

rung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln [RP B V 1.1 (G)].

Dabei soll in den Mittelzentren auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden [RP B V 1.5 (Z)].

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist bei allen raumbedeutsamen Planungen der Demographische Wandel zu beachten [LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z)]. Zudem ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)].

Mit der geplanten Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets im Nordwesten der Ortslage Schwabmünchen geschaffen. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen nach Westen trägt zu einer wirtschaftlichen Entwicklung und Sicherung der Bestandsbetriebe bei. Dadurch können Arbeitsplätze erhalten und ausgebaut werden sowie die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt werden. Die Konkretisierung der geplanten gewerblichen Erweiterung nach Westen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)]. Neue Siedlungsflächen sind dabei möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [LEP 3.3 Abs. 2 (Z)].

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Singold“. Mit der Anlage einer ausreichend dimensionierten Retentionsmulde können nachteilige Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Hochwassersituation ausgeschlossen werden (siehe hierzu Punkt 1 „Beschreibung des Änderungsgebietes“).

Die in unmittelbarem Zusammenhang und Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum der Stadt Schwabmünchen geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen tragen den regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzungen somit vollumfänglich Rechnung.

## 4.2 Grünordnung

Die Ein- und Durchgrünung des Änderungsgebietes wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung insbesondere im Randbereich des gesamten Areals durch konkrete Pflanzgebote erfolgen. Eine



Konkretisierung hierzu erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Fachbehörden.

### **4.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals kann von Süden über die Krumbacher Straße sichergestellt werden. Eine Anbindung an die westliche Entlastungsstraße erfolgt nicht und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch konkrete Festsetzungen auch entsprechend ausgeschlossen.

Die Ausprägung der von diesen Verkehrswegen weiterführenden internen Erschließung wird dann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) konkretisiert.

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Gas, etc. und die Abwasserentsorgung der neu geplanten Gewerbeflächen kann über die in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet werden, die in den neuen Erschließungsstraßen im Änderungsbereich fortgeführt werden.

## **5. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Änderungsgebiets und der Abhandlung der Hochwasserthematik Gebrauch gemacht. Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen oder werden durch sie auch keine Katastrophen oder Unfälle unmittelbar bedingt. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im nachfolgenden, auf Vollzug ausgelegten Bebauungsplan dargelegt und bewertet.

## **5.1 Einleitung**

### **5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Die im Nordwesten der Ortslage Schwabmünchen bereits vorhandene Gewerbefläche soll aufgrund von Erweiterungsbestrebungen und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nach Westen hin erweitert werden, um auch dem grundsätzlichen Bedarf von Unternehmen nach weiteren Betriebsflächen Rechnung tragen zu können. Siehe hierzu auch Pkt. 2 „Anlass und Ziele“.

### **5.1.2 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung**

Das überplante Areal befindet sich innerhalb des seit 29.06.2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) der Singold. Zudem liegt das überplante Areal innerhalb des wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Singold“.

Neben diesen und den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Pkt. 4.1 „Raumordnung, Regional- und Landesplanung“) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu Pkt. 1 „Beschreibung des Änderungsgebiets“.

### **5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wird dabei gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit Pferdehaltung. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der bestehenden gewerblich genutzten Gebäude der Fa. Dittrich + Co. Die Auswirkungen der von diesen gewerblichen Nutzungen und den bestehenden Verkehrswegen (Westentlastungs- und Krumbacher Straße) ausgehenden Immissionen auf das Änderungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplanten gewerblichen Nutzungen als verträglich einzustufen. Darüber hinaus sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Immissionen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die im Änderungsgebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt.

Das überplante Areal befindet sich innerhalb des seit 29.06.2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold. Selbst bei einem Extremhochwasserfall ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) herrschen im Plangebiet wenn überhaupt nur geringe Wassertiefen vor. Zudem wird auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigungsverfahren) eine hochwasserangepasste Bebauung durchgeführt. Durch die Modellierung einer Retentionsmulde an den Grenzen des Änderungsgebietes sind

keine lebens- oder gesundheitsgefährdenden Szenarien zu erwarten, so dass das Schutzgut Mensch/Bevölkerung im Hochwasserfall nicht erheblich beeinträchtigt wird.

*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.

Die Auswirkungen der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Immissionen auf das Änderungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch verträglich. Da die überplanten Grundstücke ohnehin als Gewerbeflächen ohne besondere Schutzwürdigkeit genutzt werden sollen, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Änderungsgebiet zu erwarten.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet und dessen Umfeld wird sich durch die Planung jedoch nur unwesentlich verändern.

Im Änderungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

*Ergebnis:*

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

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

Die teilweise überplanten, landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der umliegenden Nutzung etabliert haben und 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 ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld des Änderungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z.B. Wiesenbrütgebiete) vor, für die durch die geplante gewerbliche Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige bauliche und landwirtschaftliche Nutzung des Areals und die angrenzende gewerbliche Bebauung bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Die an der westlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 2733 vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Die konkreten Standorte von neu anzulegenden Gehölzen werden auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte festgelegt.

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

Die im Änderungsareal ehemals festgelegte Ausgleichsfläche wurde bereits im Verhältnis 1:1 auf eine externe Fläche verlagert.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten gewerblichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Auf den randlichen Grünstrukturen, die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes noch zu konkretisieren sind, werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen.

#### *Ergebnis:*

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

### Schutzgut Fläche

#### *Beschreibung:*

Bei dem neu überplanten Areal handelt es sich teilweise um intensiv landwirtschaftlich, teilweise bereits baulich genutzte Flächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,16 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der vorgesehenen Fläche vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Die Umsetzung der gewerblichen Bebauung im Änderungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Im Zuge der Überplanung des Areals bleiben jedoch einige Flächen, insbesondere im Randbereich des neuen Baugebietes, unberührt bzw. werden durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Der Untergrund im östlichen Teil des Änderungsgebietes ist geprägt durch alt- bis mittelholozäne Schotterablagerungen, bestehend aus sandigem Kies. Hier haben sich vorherrschend sehr humusreiche Pararendzinen aus meist mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter ausgebildet.

Das westliche Änderungsgebiet ist Bestandteil der würmzeitlichen Nieder- bzw. Spätglazialterrasse. Im Untergrund steht ebenfalls sandiger Kies an, der vorherrschend von Ackerpararendzinen aus einer meist flachen Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke überlagert wird.

Infolge der bisherigen vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. baulichen Nutzung ist der Boden im Änderungsgebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhan-

den.

*Auswirkungen:*

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungs- und Retentionsbereiche zum Hochwasserabfluss verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Die anstehenden quartären Flussschotter im Änderungsgebiet weisen einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten auf. Somit ist der Untergrund im Änderungsgebiet als gut versickerungsfähig einzustufen.

Ca. 560 m östlich des überplanten Areals fließt innerhalb der Ortslage Schwabmünchen mit der Singold ein Gewässer II. Ordnung. Im Änderungsgebiet selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der im Rahmen von der Kiwa GmbH, Gersthofen, im Änderungsgebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung (Außenarbeiten vom 02.06.2017) unmittelbar nach Aushub der Schürfen gemessene Grundwasserstand von ca. 1,2 bis 1,3 m unter Gebäudeoberkante ist als momentaner Wasserstand einzustufen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Höhenlage im Plangebiet kann der Grundwasserstand nach Einschätzung des Gutachters saisonal noch höher ansteigen.

Das überplante Areal befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold. In einem von der Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG durchgeführten Hydraulischen Gutachten vom 21.01.2019 (Projekt Nr. 118201) wurde der durch die bestehende und die geplante Bebauung einhergehende Retentionsraumverlust ermittelt und eine Analyse der „Auswirkungen auf Dritte“ durchgeführt.

Mit den vorgenommenen hydraulischen Berechnungen konnte nachgewiesen werden, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsgebiet hinsichtlich HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsflächen und HW<sub>100</sub>-Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen eine Betroffenheit Dritter künftig ausgeschlossen ist. Die geplante Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Singold führt bei Umsetzung der Planung zu einem Retentionsverlust. Es ergeben sich jedoch keine negativen Auswirkungen auf Dritte.

*Auswirkungen:*

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

Durch die Anlage einer Retentionsmulde entlang der westlichen und südlichen Grenze des Änderungsgebietes kann die Hochwassersituation entschärft und der Retentionsraumverlust ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes.

*Ergebnis:*

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

### Schutzgut Luft / Klima

*Beschreibung:*

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Aufgrund seiner Lage ist davon auszugehen, dass die bislang un bebauten landwirtschaftlichen Flächen in gewissem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet wirken.



*Auswirkungen:*

Mit der Überplanung des Areals gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die Randlage des Areals, teilweise umgeben von bereits vorhandener baulicher Nutzung, ist diese Funktion im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Zudem ist das Änderungsgebiet durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen (Krumbacher Straße, Westentlastungsstraße) bereits stark vorbelastet.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild des Änderungsgebietes wird bislang durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Gehölzreihe sowie durch großmaßstäbliche gewerbliche Bebauung geprägt.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild des Areals verändert. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, da zumal das Areal bereits von Gewerbebebauung und hochfrequentierten Verkehrsflächen begrenzt wird, die das Erscheinungsbild des Ortes nachhaltig prägen. Durch geeignete Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Gestaltung, Höhenbeschränkung) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann eine Minderung der Auswirkungen erzielt werden.

*Ergebnis:*

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Ca. 100 m westlich des Änderungsgebietes befindet sich an der Krumbacher Straße westlich des Kreisverkehrs ein Baudenkmal (Wegkapelle St.

Antonius von Padua, Rechteckbau mit dreiseitigem Schluss und Satteldach mit Giebelaufsatz, 1861; mit Ausstattung; Akt. Nr. D-7-72-200-27).

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit zwei bekannten Bodendenkmälern (Siedlung und Gräberfeld vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Inv. Nr.: D-7-7830-0036 sowie Siedlung vor- und frühgeschichtlicher und römischer Zeitstellung; D-7-7830-0140) ca. 300 m südlich des Änderungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz.

#### *Auswirkungen:*

Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zu Tage treten, werden diese vor der Realisierung der Bebauung entsprechend gesichert und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über jegliche Funde informiert. Die Vorgaben zum Bodendenkmalschutz werden entsprechend beachtet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist bei einer Realisierung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### *Ergebnis:*

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

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

### 5.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung nur schwer abschätzbar.

#### Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Bau-/Abbruchbetrieb 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 der umliegenden 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 Änderungsareal einstellen. Aufgrund der Lage umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und bestehenden Gewerbebetrieben werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nicht nachteilig wahrnehmbar sein. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*)
- 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

- Beim Betrieb der gewerblichen Bauflächen wird es durch Anliefer- und sonstige Verkehre sowie durch die allgemeine Nutzung zu Lärm- und Abgasemissionen und vermehrter Bewegungsunruhe im Änderungs-

gebiet und dessen Umgebung kommen. Im Vergleich zu den infolge der umliegenden Gewerbebetriebe bereits jetzt vorhandenen Belastungen können die zusätzlichen Belastungen aber voraussichtlich hingenommen werden. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)

- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung, Werbeanlagen, etc.) der gewerblichen Bauflächen werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Änderungsgebiet künftig ändern. Infolge der Lage in einem Gewerbegebiet sowie in Nachbarschaft einer Hauptverkehrsstraße wird sich die Situation hierdurch aber für das bereits vorbelastete Gebiet künftig nicht wesentlich verändern. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Beim Betrieb der gewerblichen Bauflächen fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Betrieb selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

## 5.4 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung 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 unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsbereich nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

#### Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld ist neben den bestehenden Gewerbegebieten in der Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine weitere Planung bekannt. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand darum nicht auszugehen.

### **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht vollumfänglich möglich.

### **5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Durch folgende generelle, im Rahmen der parallel laufenden bzw. nachfolgenden Bauleitplanung noch zu konkretisierende Maßnahmen kann eine zu starke Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter vermieden werden:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Planung werden durch im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisierende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen teilweise naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Areals erzielt werden.

### Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens sicherzustellen, dass der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert wird.

Durch die Anlage einer Retentionsmulde entlang der westlichen und südlichen Grenze des Änderungsgebietes kann die Hochwassersituation entschärft und der Retentionsraumverlust ausgeglichen werden.

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 Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisierende Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Festsetzungen zu den neuen baulichen Anlagen (Höhenentwicklung, Dachform, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Bebauung in den in östlicher Nachbarschaft bereits durch ähnliche gewerbliche Bebauung vorgeprägten Landschaftsraum gewährleistet werden.

## **5.6.1 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)**

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bebauung auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert.

## 5.6.2 Planungsalternativen

Die bisher teilweise landwirtschaftlich, teilweise bereits baulich genutzten Flächen nördlich der Krumbacher Straße werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um dem Bedarf der Expansion bestehender Unternehmen Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund der verkehrsgünstig erreichbaren Ortsrandlage in Nachbarschaft zu bereits bestehenden Gewerbeflächen in besonderem Maße geeignet. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Gebäude kann dabei aufgegriffen und am künftigen Ortsrand abgerundet werden.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Betriebserweiterung des bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort in Schwabmünchen ansässigen Betriebes handelt, sind die überplanten Flächen für eine Weiterentwicklung des Firmenareals alternativlos.

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

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

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

Der Umweltbericht stellt eine erste vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 5.6.4 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

### 5.6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem bisher teilweise landwirtschaftlich, teilweise bereits baulich genutzten Areal im Nordwesten der Ortslage Schwabmünchen, westlich des bestehenden Gewerbegebietes soll eine Erweiterung gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge einer gewerblichen Bebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, 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 einer Erweiterung des Gewerbegebietes eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) noch zu konkretisierende naturschutzfachliche Aufwertung der nicht versiegelten Bereiche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserrückhaltung/-versickerung über private Grundstücke, Retentionsmulde, etc.) können die Auswirkungen einer gewerblichen Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Die exakte naturschutzrechtliche Bilanzierung und Kompensation des Eingriffes erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen externen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe konkretisiert und verbindlich festgelegt.

## 6. Wirksamkeit

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabmünchen wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 05.02.2019**

  
**Arnold Consult AG**



**Anlage 1:** Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>extrem</sub> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt  
© LfU Bayern 2019



**Anlage 2:** Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt  
© LfU Bayern 2019

