Markt Altusried

Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Gewerbegebiets Kimratshofen

ENTWURF

Begründung mit Umweltbericht

Stand 04/2025

Markt Altusried
Rathausplatz 1
87452 Altusried

T. +49 8373 299 - 0
rathaus@altusried.de

Markt Altusried, __.__.____

.....
1. Bürgermeister Herr Max Boneberger

raumsequenz
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Donaustraße 38
87700 Memmingen
t. +49 8331 96 22 305
info@raumsequenz.de

außenraum konzepte
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Mella König
Hauptstraße 56
86480 Winzer
t. +49 8263 96 96 07
m.koenig@koenig-landschaftsarchitektur.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Planungsanlass**	**5**
2	**Lage und Größe des Änderungsbereiches**	**5**
3	**Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen**	**6**
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	6
3.2	Regionalplan (16) Allgäu	7
4	**Flächennutzungsplan**	**8**
4.1	Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
4.2	Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
5	**Standortentscheidung und Alternativenprüfung**	**9**
6	**Berücksichtigung der Umweltbelange und Eingriffsermittlung**	**10**
7	**Erschließung, Versorgung und Entwässerung**	**10**

1	**Umweltbericht**	**1**
2	**Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen**	**1**
3	**Basisszenario und Nullvariante**	**2**
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	2
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	2
3.3	Fläche, Geologie und Boden	3
3.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	3
3.5	Luft und Klima	4
3.6	Landschaft	4
3.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	4
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	5
4	**Prognose bei Durchführung der Planung**	**5**
4.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
4.3	Fläche, Geologie und Boden	6
4.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)	7
4.5	Luft und Klima	7
4.6	Landschaft	7
4.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	8

5 Eingriffsregelung 8
5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 8
5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 8
5.3 Maßnahmen zum Ausgleich 9
6 Standortalternativen 9
7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 9
8 Methodik 10
9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung 10
10 Maßnahmen zur Überwachung 10
11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 11

1 Planungsanlass

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt der Markt Altusried das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete gewerbliche Entwicklung im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kimratshofen zu schaffen. Die Gemeinde reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen, der bislang aufgrund fehlender Verfügbarkeit gemeindeeigener Flächen nicht entsprochen werden konnte.

Durch die Darstellung einer gemeindeeigenen Fläche als Gewerbegebiet soll die kurzfristige Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots ermöglicht und gleichzeitig der Wirtschaftsstandort Altusried gestärkt werden. Die Lage am Rande des bestehenden Gewerbegebiets gewährleistet eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Einhaltung der Grundsätze der Innenentwicklung erfolgt die Darstellung flächenneutral: Parallel zur geplanten Erweiterung wird eine gleich große, bislang im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche zurückgenommen, welche seit Jahren nicht verfügbar ist. Auf diese Weise werden bestehende Entwicklungspotenziale realistisch angepasst und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Kimratshofen und umfasst gemeindeeigene Flächen, die unmittelbar an das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Holdschick angrenzen. Die zu überplanende Fläche ist derzeit unbebaut, wird als extensiv genutztes Grünland landwirtschaftlich verpachtet und fällt in Richtung Osten leicht ab.

Zur Wahrung der Flächenbilanz wird im Gegenzug eine etwa gleich große Fläche am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets aus der Darstellung als gewerbliche Baufläche herausgenommen. Die dortige Fläche ist – wie weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächen – seit langem nicht verfügbar und soll daher aus städtebaulichen Gründen reduziert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ganz oder in Teilflächen die Flurstücke Nr. 889/3, 889/6 (TF), 889/7 (TF), 847/4 (TF) sowie 228 (TF), jeweils Gemarkung Kimratshofen. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt rund 3.550 m².

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

(G) Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wie im Kap. 1 ausgeführt ist die wesentliche Zielsetzung der Planung die langfristige Sicherstellung der wichtigen Infrastruktureinrichtungen für den Ortsteil Kimratshofen. Das Gewerbegebiet mit sehr günstiger Erreichbarkeit für die Bewohner des Dorfes, was den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen des LEP für den allgemeinen ländlichen Raum entspricht.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher bauplanungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Die Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle bislang keine gewerbliche Baufläche vor.

Aus Sicht des Marktes Altusried stellt die geplante Erweiterung einen sinnvollen städtebaulichen Anschluss dar, der die bestehende Struktur des Gewerbegebiets arrondiert und eine geordnete Entwicklung nach Osten hin ermöglicht. Durch die gleichzeitig vorgesehene Herausnahme einer gleich großen Fläche am westlichen Rand des Gewerbegebiets erfolgt die Entwicklung zudem flächenneutral.

3.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2.3 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

2.3.2.11 (Z) Die Flusstäler des Voralpenlandes, insbesondere des Lechs, der Wertach und der Iller, sollen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden, soweit dies aus Gründen des Hochwasserschutzes möglich ist. Dabei sollen die naturnahen Bereiche erhalten, die Durchgängigkeit verbessert und die Fließgewässerdynamik gefördert werden. Von besonderer Bedeutung sind auch die Hangbereiche der genannten Flüsse mit ihrer Standortvielfalt.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gewerbliche Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Kimratshofen an und entspricht damit dem Grundsatz 1.3 (Z) des Kapitels V.1 des Regionalplans, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist und Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Im Norden grenzt das Plangebiet nicht an besonders geschützte Landschaftsteile oder naturschutzfachlich ausgewiesene Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Die in Ziel 2.3.2.11 (Z) formulierten Vorgaben zur Stärkung der Flusstäler im Voralpenland, insbesondere zum Schutz des Illerraums, sind für das vorliegende Vorhaben nicht unmittelbar relevant, da weder naturnahe Talbereiche betroffen sind noch eine Hochwassergefährdung (HQ100 oder HQextrem) im Plangebiet vorliegt.

Die geplante Arrondierung der bestehenden gewerblichen Strukturen am östlichen Ortsrand von Kimratshofen steht somit den übergeordneten raumordnerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

4 Flächennutzungsplan

4.1 Derzeitige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Abbildung 1: Auszug bestehender Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der westlich Geltungsbereich derzeit als gewerbliche Fläche (G) und der östlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wie ausgeführt, sollen in beiden Flächen in etwa größengleich in ihrer Nutzung getauscht werden.

4.2 Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug geplante Änderung Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

5 Standortentscheidung und Alternativenprüfung

Hintergrund der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung ist, dass sich der Markt Altusried bereits seit geraumer Zeit in der prekären Lage befindet, über keine eigenen Gewerbeflächen zu verfügen. Somit können weder konkrete Anfragen einheimischer Betriebe, die sich erweitern wollen, noch auswärtige Interessenten, die sich im Gemeindegebiet ansiedeln möchten, mit Gewerbegrundstücken bedient werden. Dies hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass verschiedene Betriebe aus der Gemeinde abgewandert sind bzw. Interessenten sich anderweitig umgesehen haben. Dies schwächt den Wirtschaftsstandort Altusried und wirkt sich entsprechend nachteilig auf das Arbeitsplatzangebot, die Gewerbesteuereinnahmen und den Gemeindehaushalt aus.

In Kimratshofen stellt sich die Lage besonders ungünstig dar. Obwohl im Flächennutzungsplan große Areale als potentielle Gewerbeflächen dargestellt sind, hat die Gemeinde keinen Zugriff darauf, da sich die ausgewiesenen Grundstücke allesamt in Privatbesitz befinden und die langjährigen Bemühungen um einen Kauf erfolglos geblieben sind.

Insgesamt sind im Flächennutzungsplan im Bereich Kimratshofen ausgewiesen, aber nicht verfügbar:

Flurstück	Größe
225	12.561 m²
227	10.220 m²
228 (Teilfläche)	ca. 6.700 m²
889/2	44.264 m²
892 (Teilfläche)	ca. 8.300 m²
Insgesamt somit:	ca. 82.000 m²

Ein Bebauungsplan könnte im Nachgang anhand einer konkreten Objektplanung aufgestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die aktuell verpachtet ist.

Nach Überzeugung des Marktes Altusried ist diese Fläche am östlichen Ortsrand durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im näheren Umkreis ausreichend stark geprägt, um die angedachte Fortentwicklung zu rechtfertigen. Das Grundstück grenzt an das Firmengelände des Fuhrunternehmens Holdschick (Fl.Nr. 889/7) an, rund 50 Meter südlich beginnt das Betriebsgelände des Landmaschinenhandels Engelmayer (Fl.Nrn. 221, 221/3, 222/3 und 222/11). Auch die Bau- und Gartenbaubetriebe Briechle (Fl.Nr. 224/1) und das Lagergebäude der Raiffeisenbank (Fl.Nr. 224) tragen zum Gesamteindruck des Gewerbegebiets am Ortsrand von Kimratshofen bei. Die Ausweisung einer Gewerbefläche auf Flurstück Nr. 889/3 fügt sich unseres Erachtens in das Gesamtkonzept ein und wird sich nicht nachteilig auf den bestehenden Ortsrand auswirken. Die straßenrechtliche Anbindung könnte über die Gemeindestraße Fl.Nr. 889/6 erfolgen, somit ist keine zusätzliche Zuwegung zur Staatsstraße erforderlich.

Mit der Ausweisung der Fläche soll im gleichen Zuge eine entsprechende Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen einhergehen. Konkret soll die auf dem Flurstück Nr. 228 dargestellte Gewerbefläche entsprechend um rund 3.550 m2 verkleinert werden. Angesichts dessen, dass die betreffenden Grundstücke seit mittlerweile über 20 Jahren nicht für den angedachten Zweck nutzbar sind, ist eine entsprechende Korrektur der gemeindlichen Entwicklungsziele und die teilweise Zurücknahme dieser Entwicklungsflächen zweifelsohne gerechtfertigt.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange und Eingriffsermittlung

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung lag kein Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren vor – die Änderung soll somit zunächst auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Überplanung der Fläche schaffen. Entsprechend ist eine konkrete Eingriffsermittlung derzeit noch nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden im beigefügten Umweltbericht behandelt.

7 Erschließung, Versorgung und Entwässerung

Zur Erschließung kann gesagt werden, dass das Gebiet kann von Westen über die Stichstraße „Steigberg“ mit ggf. entsprechendem Ausbau erschlossen werden. Eine Zufahrt nach Süden zur ST2009 / Äußere Landstraße ist zu vermeiden – hier ist entsprechend eine Eingrünung entlang der Straße vorgesehen worden.

1 Umweltbericht

2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsraum darzustellen und deren Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Bestandssituation aber auch zur Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (vgl. Kapitel 3) wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich in verbalisierter Form und überall dort, wo dies sinnvoll und hilfreich ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen sowie geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt – soweit dies sinnvoll ist – anhand der anzunehmenden baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme und spätere Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche, Geologie und Boden
- Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter Wechselwirkungen
- zwischen den Schutzgütern

<u>Untersuchungsraum</u>

Das Untersuchungsgebiet der Bestandsaufnahme sowie der Prognose einer Null- und der Umsetzungsvariante umfasst den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sowie einen den jeweiligen Schutzgütern angemessenen Radius. Im Schutzgut Mensch wird beispielsweise ein Untersuchungsraum gewählt, in dem alle Auswirkungen der Planung auf die umliegend wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie deren Erholungsräume abgeschätzt werden kann. Während das Schutzgut Boden im Gegenzug vor allem den Änderungsbereich selbst betrifft und auch nur in diesem untersucht wird, können bei Betrachtung von Baudenkmälern durchaus größere Distanzen Berücksichtigung finden.

3 Basisszenario und Nullvariante

Im Basisszenario wird die Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern beschrieben und mittels der o.g. vierstufigen Skala bewertet. Darüber hinaus wird im Zuge dieser Beurteilung auch eine Nullvariante beurteilt und hier die Frage geklärt, wie sich der Zustand der einzelnen Schutzgüter entwickeln würde, käme es nicht zur Umsetzung der gegenständlichen Planung.

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keinerlei Wohngebäude oder bedeutende Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur. Es sind in diesem Gebiet bereits Industrie- und Gewerbebauten angesiedelt, so befindet sich direkt im Westen der Fläche ein Fuhrunternehmen, weitere Betriebe wie ein Lagermarkt und ein Landtechnikbetrieb befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Osten der Fläche führt die ‚Äußere Landstraße' als Ortsverbindungsstraße nach Altusried. Dieser Verbindungsstraße ist ein Radweg angegliedert, der direkt am Gebiet vorbei führt.

Zusammenfassend wird die Bestandssituation im Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit mit **gering bis mittel** bewertet.

Nullvariante:

Ohne die gegenständliche Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiter fortgeführt werden würde. Die damit verbundenen geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit würden in ihrer bisherigen Form weiter fortbestehen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche ist im aktuellen vorgefundenen Zustand als Intensivgrünland einzustufen. Schützenswerte Biotope befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, ebenso Keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Die Fläche liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassend wird die Bestandssituation im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit **gering bis mittel** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung käme es nicht zu einer Überbauung und Teilversiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Lebensraumverlust bliebe damit aus, die Auswirkungen der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf die Tier- und Pflanzenwelt bliebe jedoch ebenfalls bestehen.

3.3 Fläche, Geologie und Boden

Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche weist das Plangebiet aufgrund seiner vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung eine vergleichsweise hohe Bedeutung auf, die jedoch aufgrund der Lage an der Ortsverbindungsstraße leicht abzuwerten ist. Grundsätzlich steht der Änderungsbereich jedoch aktuell vollumfänglich der Landwirtschaft zur Verfügung und übernimmt somit eine gewisse Wertigkeit für das Schutzgut Fläche, die mit 64 einen relativ hohen, eingetragenen Grundwert hat.

Schutzgut Geologie

Gemäß digitaler, geologischer Karte Bayern im Maßstab 1:25.000 wird die geologische Einheit des Änderungsbereichs von pleistozänen Flussablagerungen geprägt. Es liegen Gesteine in Form von Kies, z. T. wechselnd sandig bis steinig vor.

Schutzgut Boden

Gemäß digitaler, geologischer Bodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 sind im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Zusammenfassend wird das Schutzgut Fläche, Geologie und Boden nach aktuellem Wissensstand in seiner Wertigkeit mit **mittel** beurteilt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisher stattfindende, teils intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens weiter fortbestehen. Im Schutzgut Fläche sowie Geologie käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinerlei Veränderungen.

3.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Entwässerungsgräben, auch Gewässer I., II. und III. Ordnung sind nicht in der unmittelbaren Umgebung verlaufend. Die Fläche liegt lt. Bayernatlas nicht in einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Im Gebiet wurden noch keine Bohrungen zur Festlegung des Grundwasserstandes vorgenommen. Lt. Wasserwirtschaftsamt können jedoch in diesem Bereich hohe Grundwasserstände anstehen.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Wasser in Bezug auf Grundwasser und Oberflächengewässer in seinem Bestand mit **gering** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es auch weiterhin zu Einträgen von Nährstoffen durch landwirtschaftliche Nutzung in das anstehende Grundwasser.

3.5 Luft und Klima

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung eine nicht unwesentliche Funktion in Bezug auf Kaltluftentstehung. Die im Gebiet produzierte Kaltluft weist jedoch keinerlei Siedlungsbezug auf.

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum wird als **gering** eingestuft.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Funktionen weiterhin bestehen. Einen Siedlungsbezug und somit einen effektiven Nutzen vor allem an heißen Sommertagen besäße das Plangebiet dennoch nicht

3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist Kulturlandschaft, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünlandnutzung zu bezeichnen. Es liegen Vorbelastungen durch bestehende angesiedelte Gewerbebetriebe vor.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaft für das Plangebiet im direkten Umfeld mit **gering** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Fortführung der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich zu rechnen.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Im Sinne sonstiger Sachgüter weist der Änderungsbereich selbst keine Strukturen auf, die es bei der Betrachtung der Bestandssituation zu berücksichtigen gäbe. D.h. es befinden sich keine Energiefreileitungen, Oberflurhydranten, sonstige bauliche Anlagen oder ähnliches innerhalb des Plangebiets.

Dem Schutzgut kommt insgesamt also keine Bedeutung zu.

Nullvariante

Im Bereich Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im nachfolgenden Kapitel wird auf Basis der aktuell vorliegenden Kenntnisse und Planungen die Entwicklung von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung abgeschätzt. Es werden dabei die Schutzgüter des Naturschutzrechts in der gleichen Reihung betrachtet, wie im vorangegangenen Kapitel der Bestandserfassung.

Die Einschätzung der Auswirkungsschwere erfolgt dabei nach gutachterlichem Ermessen und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn der Untersuchungsraum eine tatsächliche Relevanz für die Bevölkerung hat. Im hier überplanten Bereich ist dies nicht der Fall.

Direkte Auswirkungen auf den Freizeitwert der umliegenden Wegestrukturen sind eher nachrangig bis nicht zu erwarten. Nachdem das Plangebiet selbst aus Sicht der Erholungsvorsorge nur eine untergeordnete Relevanz aufweist (Durchquerung der Fläche im Randbereich mit dem Rad), sind Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion hier vergleichsweise gering.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit **gering** bewertet.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumsituation für vorkommende Tiere und Pflanzen in den überbauten und versiegelten Bereichen.

Aufgrund der im Bestand nur geringen bis mittleren Wertigkeit des Änderungsbereichs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sowie aufgrund der geringen Eingriffsschwere, kommt es bei Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen.

Die tatsächlichen Eingriffsfolgen aus der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung sind vollumfänglich zu kompensieren.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit **mittel** bewertet.

4.3 Fläche, Geologie und Boden

Fläche

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung in der Regel gravierend. Fläche wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann als endliches Gut nicht kompensiert werden. Die Fläche weist einen hohen Grünlandgrundwert von 64 auf, der vorzufindende Boden ist wertvoll. Dem gegenüber steht die herausgenommene Fläche, die im Grünlandgrundwert mit 66 noch höher liegt und gegenzurechnen ist.

Aufgrund der Insellage des Plangebiets und der geringen Flächengröße ist die Wertigkeit der Fläche im Bestand bereits eingeschränkt, so dass auch bei Umsetzung der Planung mit **geringen bis mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen ist.

Geologie

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinerlei Veränderung der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird.

Boden

Die Bodenfunktionen hingegen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen vollständig, in teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Es entstehen in der Regel dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenlebewesen und etablierten Pflanzen.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Fachgutachter zu beauftragen.

Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation lediglich kleinere Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung erkannt wurden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung einen Eingriff darstellt, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit **mittel** zu bewerten.

4.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Nachdem innerhalb des Änderungsbereichs keine Oberflächengewässer betroffen sind, hat die gegenständlich geplante Nutzung keine direkten Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut.

Das Grundwasser wird bei Umsetzung der Planung jedoch dahingehend beeinträchtigt, dass es während der Bauphase unter Umständen einer größeren Gefahr der Verunreinigung durch Baumaschinen und -materialien ausgesetzt ist. Lt. Wasserwirtschaftsamt können in diesem Bereich hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Je nach Intensität der Düngemittelausbringung im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit entsprechend hohen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser deshalb mit **gering** bewertet.

4.5 Luft und Klima

Baubedingt ist im Bereich der künftigen Gewerbefläche kurzzeitig mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Betriebsbedingt ist, je nach späterer Nutzung ebenfalls mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zu rechnen.

Auch die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich verändern, da die jetzige Wiesenfläche zukünftig überbaut sein wird. Verdunstungskühle kann somit nicht mehr entstehen. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen auf das Lokalklima jedoch von geringer Bedeutung.

Nachdem das Plangebiet aktuell keine überdurchschnittliche Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, und von einer normal frequentierten späteren gewerblichen Nutzung ausgegangen wird, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit **gering** bewertet.

4.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich selbst wird sich bei Umsetzung der Planung geringfügig verändern. Von einer intensiv genutzten Wiesenfläche wird das Gebiet zu einer gewerblich geprägten Bebauung gewandelt, die das Landschaftsbild und die bestehenden lokalen Blickbezüge hier deutlich verändert.

Hier ist auszuführen, dass der Standort bezogen auf das Landschaftsbild für geeignet erachtet wird, weil sich in der unmittelbaren Umgebung und im gesamten Ortsrandbereich bereits Gewerbe angesiedelt hat. Zum bestehenden Radweg wird eine Eingrünung als sinnvoll erachtet.

Nachdem der Untersuchungsraum selbst kaum Freizeit- und Erholungsfunktionen erfüllt, grundsätzlich aber als vergleichsweise hochwertig beurteilt wurde, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit **gering bis mittel** bewertet.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Für dieses Schutzgut bleibt die Maßnahme ohne Auswirkungen.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans erscheint eine detaillierte Analyse der zu erwartenden Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander hier wenig zielführend. Es wird deshalb auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen

5 Eingriffsregelung

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden klassischerweise im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung definiert, da sie nur dort rechtssicher festgesetzt und ihre Umsetzung nachvollzogen werden kann. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung beschränken sich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in erster Linie auf die strategischen Planungsalternativen, die vor allem die Standortwahl betreffen. Hierzu wird auf das nachfolgende Kapitel 6 – Standortalternativen verwiesen.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsregelung ist grundsätzlich nur für verbindliche Bauleitplanungen durchzuführen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind in aller Regel die tatsächlichen Auswirkungen der künftigen Umsetzung noch nicht ausreichend absehbar, so dass eine Ausgleichsermittlung hier generell nur überschlägig erfolgen kann. Vor allem seit Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung in der Bauleitplanung lässt sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur noch der Bestand bilanzieren, nicht jedoch die zu erwartenden

Auswirkungen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbefläche ist von einer hohen Versiegelung auszugehen.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung vor allem durch Maßnahmen zur Einbindung der zukünftigen Gewerbefläche in die freie Landschaft gebildet. Darüber hinaus sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs oder an anderer Stelle geplant oder notwendig.

6 Standortalternativen

Wie im vorigen Kapitel 5 der Begründung ausgeführt, sind im Ortsteil Kimratshofen im aktuellen Flächennutzungsplan zahlreiche Flächen ausgewiesen. Obwohl im Flächennutzungsplan große Areale als potentielle Gewerbeflächen dargestellt sind, hat die Gemeinde jedoch keinen Zugriff darauf, da sich die ausgewiesenen Grundstücke allesamt in Privatbesitz befinden und die langjährigen Bemühungen um einen Kauf erfolglos geblieben sind.

Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan geändert. Das in Gemeindeeigentum befindliche Grundstück Fl.Nr. 889/3 (östlich der Firma Holdschick) mit einer Fläche von 3.552 m² soll als Gewerbefläche dargestellt werden.

Mit der Ausweisung der Fläche soll im gleichen Zuge eine entsprechende Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen einhergehen. Konkret soll die auf dem Flurstück Nr. 228 dargestellte Gewerbefläche entsprechend um rund 3.550 m² verkleinert werden.

Die neue entstehende Gewerbefläche liegt in unmittelbarer Nähe des bestehenden, Grundstückes und hat sich aus diesem Grund als besonders geeignet erwiesen.

Weitere Standortalternativen wurden deshalb nicht in Erwägung gezogen und auch nicht geprüft.

7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ziel der gegenständlichen Planung ist die flächennutzungsplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes in Kimratshofen. Grundsätzlich ist zum jetzigen Zeitpunkt von keiner erhöhten Unfallgefahr auszugehen.

Darüber hinaus ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass es im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die geplante, zukünftige Nutzung haben werden. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

8 Methodik

Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des gegenständlichen Umweltberichts basiert auf Anlage 1 zum Baugesetzbuch, in der die Schutzgüter des Naturschutzrechts aufgeführt wurden, die im Zuge der Umweltprüfung abzuarbeiten sind.

In Kapitel 2 wurde zu jedem Schutzgut zuerst die Bestandssituation im relevanten Umkreis der Planung analysiert und mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch) bewertet. Bei der Bewertung wurden Vorbelastungen wertmindernd einbezogen. Im Anschluss wurde für jedes Schutzgut die entsprechende Nullvariante abgebildet, indem die Entwicklung des Zustands bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert und beschrieben wurde. Hier wurde auf eine Einstufung in das Skalensystem verzichtet.

In Kapitel 3 ist schlussendlich für jedes Schutzgut analysiert worden, ob und mit welchen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist, wenn die Planung durchgeführt wird. Hier spielt der Ausgangszustand der Fläche eine nicht unwesentliche Rolle. Schutzgüter mit geringem Bestandswert können – je nach Planung – grundsätzlich auch von hohen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung betroffen sein, und umgekehrt.

9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten grundsätzlich keine größeren Schwierigkeiten auf. Eine seriöse Abschätzung der Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung ist gut möglich gewesen.

10 Maßnahmen zur Überwachung

Es ergibt sich aufgrund der aktuell geplanten Nutzung keine offensichtlich notwendige Überwachung von Faktoren, wie Verkehrsgeschehen oder Luftqualität, Tiere und Pflanzen.

Handlungsbedarf besteht im Bereich Boden. Hier umfasst die geplante Baumaßnahme eine Eingriffsfläche mit Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. In der Planungs- und Ausführungsphase wird deshalb empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN19639 vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Lt. Wasserwirtschaftsamt können im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung erforderlich.

Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Altusried plant eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes um für das Gemeindegebiet Gewerbefläche zu generieren, die umgehend für Interessenten zur Verfügung steht.

Die Fläche, die hierfür zur Verfügung gestellt werden soll ist in gemeindlichem Besitz, die Flächengröße beträgt 3.552 m². Um das gleiche Maß soll die ausgewiesene Fläche im aktuell gültigen Flächennutzungsplan, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat, verringert werden. Im gegenständlichen Umweltbericht wurden die Schutzgüter des Naturschutzrechts in ihrem Bestand sowie die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung untersucht.

Die Auswirkungsanalyse erfolgte dabei auf Basis der zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbaren Folgen einer Umsetzung. Nachfolgende Tabelle fasst die Beurteilungen zusammen:

Schutzgut	**Bestands-bewertung**	**Auswirkungs-prognose**
Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering bis mittel	mittel
Fläche, Geologie und Boden	mittel	mittel
Wasser (Grundwasser und Oberflächen-gewässer)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering bis mittel	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	-	-

aufgestellt:

Krumbach, 10.04.2025 / Landschaftsarchitektin ByAK – M. König: