



Projekt-Nr. 2494-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Flächennutzungsplanänderung

Bereich „Deubach Ost“

Stadt Ichenhausen

Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 29. April 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass des Verfahrens	4
1.2	Paralleles Bebauungsplanverfahren	4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens	4
2	Wesentliche Angaben zum Änderungsbereich	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Landesplanung/Regionalplanung	5
3.2	Bebauungsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Geplantes Darstellungskonzept	6
5	Prüfung von alternativen Standorten	6
6	Immissionsschutz	6
6.1	Gewerbelärm	6
6.2	Straßenverkehrslärm	6
7	Grünordnung und Naturschutz	7
8	Spezieller Artenschutz	7
9	Umweltbericht	7
9.1	Einleitung	7
9.1.1	Rechtliche Grundlagen	7
9.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
9.2	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	8
9.3	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	9
9.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	9
9.3.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	10
9.3.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	10
9.3.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	10
9.3.3.2	Schutzgut Mensch	10

9.3.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
9.3.3.4	Schutzgut Boden und Fläche	11
9.3.3.5	Schutzgut Wasser	11
9.3.3.6	Schutzgut Klima/Luft	12
9.3.3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
9.3.3.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	12
9.3.3.9	Kumulative Auswirkungen	12
9.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	13
9.3.5	Planungsalternativen	13
9.3.6	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	13
9.4	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
9.5	Monitoring/Überwachung	14
9.6	Allgemeine Zusammenfassung	14
10	Erschließung	15
10.1	Verkehrliche Anbindung	15
10.2	Ver- und Entsorgung	15
11	Altlasten/Wasserrecht	15
12	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	15
13	Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	15
14	Denkmalpflege	16
15	Brandschutz	16
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	16
17	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	17
18	Verfasser	17

1 Einleitung

1.1 Anlass des Verfahrens

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) im folgenden Bereich (vgl. Planzeichnung):

- Flächennutzungsplanänderung Bereich „Deubach Ost“ zur Neudarstellung von gemischten Bauflächen und Gewerbegebietsflächen mit Emissionsbeschränkungen gemäß Aufstellungsbeschluss Stadt Ichenhausen vom 2. Juni 2020

Hierbei handelt es sich um ein Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (vgl. Kapitel „paralleles Bebauungsplanverfahren“).

1.2 Paralleles Bebauungsplanverfahren

Parallel zur vorliegenden FNP-Änderung führt die Stadt Ichenhausen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO durch (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Deubach Ost, Flur-Nr. 365/1“).

1.3 Anlass und Erforderlichkeit des Verfahrens

Der Stadt Ichenhausen liegt eine konkrete Anfrage einer gewerblichen Ansiedlung für den östlichen Teil (gewerbliche Baufläche) des vorliegenden FNP-Änderungsbereichs vor. Ein im Ortsteil Deubach ansässiger Gewerbebetrieb verfügt an seinem jetzigen Standort nordwestlich angrenzend über keinen räumlichen Erweiterungsspielraum, sodass die Umsiedlung des Betriebes zwingend erforderlich ist. Es wird sich um eine komplette Umsiedlung mit Neuerrichtung von Werkstatt, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude und zusätzlichen Nebengebäuden handeln.

Mit der vorliegenden Planung soll damit die vorbereitende planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Deubach am östlichen Ortsrand geschaffen werden, um über den parallelen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen.

In diesem Zusammenhang sind die westlich an das geplante Gewerbegebiet anschließenden Siedlungsflächen des Ortsteiles Deubach, welche bereits zum Teil bebaut sind als gemischte Baufläche in die Flächennutzungsplanänderung mit einzubeziehen.

Die vorliegende Planung dient damit insgesamt der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und damit einer zukunftsorientierten wirtschaftlichen Standortstärkung des Ortsteiles Deubach.

Die vorliegende Bauleitplanung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ichenhausen erforderlich.

2 Wesentliche Angaben zum Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet der Stadt Ichenhausen im Landkreis Günzburg auf der Gemarkung Deubach unmittelbar südlich der Kreisstraße GZ 17 am östlichen Ortsrand.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha, die im Änderungsbereich dargestellten gemischten und gewerblichen Bauflächen befinden sich in Privatbesitz. Nach Osten und Süden schließen sich an das Plangebiet unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Westen erstreckt sich der Siedlungsbereich von Deubach, ebenso nach Nordwesten, wobei im Nordosten wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Im Bereich der gemischten Bauflächen ist bereits entlang der Kreisstraße GZ 17 eine Bebauung vorhanden, welche jedoch bisher nicht als Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen enthalten war. Bis auf den bereits im Bereich der gemischten Baufläche bebauten Grundstücke werden die übrigen Flächen landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Baum- und Strauchstrukturen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vorhanden.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände auf einer mittleren Höhenlage von ca. 522 m NHN.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesplanung/Regionalplanung

Die Stadt Ichenhausen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP Bayern 2020) und Regionalplanung zum bayerischen Teil der Grenzüberschreitenden Planungsregion 15 „Donau-Iller“. Sie liegt im allgemein ländlichen Raum. Die Fläche des Plangebietes überlagert sich nicht mit flächenhaften Darstellungen des Regionalplanes Donau-Iller.

Fazit zur Landesplanung/Regionalplanung

Die vorliegende Planung entspricht mit ihrer Zielsetzung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung für den allgemeinen ländlichen Raum. Mit der Standortwahl im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand wird dem Anbindungsgebot gemäß Ziel B 3.3 LEP Bayern 2020 Rechnung getragen, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (Vermeidung von Zersiedlungen).

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert gegenwärtig keine Bebauungsplanung oder sonstige städtebauliche Satzung nach Baugesetzbuch.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Pflanzmaßnahmen
- Ortsdurchfahrtsgrenze mit zugehörigem anbaufreiem Streifen.

4 Geplantes Darstellungskonzept

Der FNP-Änderungsplan stellt in dem für die Ansiedlung des Gewerbebetriebs vorgesehenen Bereich gewerbliche Bauflächen mit beschränkten Emissionen (GEb) dar. Darüber hinaus stellt der FNP-Änderungsplan im Westen im Bereich der bereits bestehenden Bebauung mit Erweiterungsflächen nach Süden gemischte Bauflächen dar, sodass die geplanten gewerblichen Bauflächen mit beschränkten Emissionen über diese gemischten Bauflächen vollständig an den Siedlungsbereich des Ortsteiles Deubach angeschlossen werden. Um die geplanten Bauflächen entsprechend in die freie Landschaft zu integrieren, wird im Osten und Süden eine entsprechende Ortsrandeingrünung dargestellt. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist im Bereich des anbaufreien Streifens der Kr GZ 17 entlang der geplanten gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkungen eine Grünfläche berücksichtigt.

5 Prüfung von alternativen Standorten

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden Planung hat sich die Stadt Ichenhausen mit Planungsalternativen beschäftigt. Der bisherige Standort des in Deubach ansässigen Gewerbebetriebes bietet aufgrund topographischer Verhältnisse kein weiteres Entwicklungspotenzial. Das verkehrsgünstig an der Kreisstraße GZ 17 gelegene Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand von Deubach an und bietet zudem aufgrund der mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmemissionen ein verträgliches Nebeneinander mit den benachbarten schützenswerten Nutzungen. Zudem ist eine Flächenverfügbarkeit seitens der Privaten zur zeitnahen Realisierung der Standortumsiedlung gegeben.

6 Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens für den östlichen Bereich des Änderungsbereiches erfolgt eine Auswirkungsbetrachtung von Gewerbelärmemissionen. Vom Gewerbegebiet können entsprechend Gewerbelärmemissionen ausgehen, die an den benachbarten schützenswerten Nutzungen nicht zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen dürfen. Aus diesem Grunde wurde zum Bebauungsplan ein Schallgutachten Gewerbelärm erstellt. Entsprechend dieses Schallgutachtens werden auf Bebauungsplanebene im Gewerbegebiet so genannte Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt, die gewährleisten, dass es an den schützenswerten Nutzungen der Umgebung nicht zu unverträglichen Gewerbelärmimmissionen kommt. Für nähere Einzelheiten wird auf den parallelen Bebauungsplan verwiesen.

6.2 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der unmittelbaren Lage der Bauflächen südlich der Kreisstraße GZ 17 wird in den Flächennutzungsplan die Darstellung „Lärmschutz erforderlich“ im Bereich der gemischten Bauflächen entlang der Kreisstraße dargestellt, um auf einen potenziellen Immissionskonflikt bezüglich der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen hinzuweisen. Im Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen mit Emissionsbeschränkungen wird aufgrund der geringeren Schutzwürdigkeit das Planzeichen nicht aufgenommen. In dem sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird vorsorglich hinsichtlich zulässiger Betriebsleiterwohnungen geregelt, dass Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume auf die zur Kreisstraße abgewandten Fassaden zu orientieren sind.

7 Grünordnung und Naturschutz

Die praktische Umsetzung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt stets nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes und der Rahmenbedingungen sowie der Abschätzung und Bewertung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene von Bebauungsplanverfahren, nicht im Rahmen des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es wesentliches Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit wie möglich, zu vermeiden oder zu minimieren, um nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Für die gegenständliche Planung erfolgt die für das geplante Gewerbegebiet erforderliche Eingriffskompensation im parallelen Bebauungsplan. Dabei werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Insgesamt kann nach Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebietes im Bebauungsplanverfahren von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf den parallelen Bebauungsplan verwiesen.

8 Spezieller Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass durch die zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Vorsorglich werden in den Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern und der Insektenfauna aufgenommen.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

9.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Stadt Ichenhausen liegt eine konkrete Anfrage einer gewerblichen Ansiedlung im Anschluss an den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Deubach vor. Ein im Ortsteil Deubach ansässiger Gewerbebetrieb verfügt an seinem jetzigen Standort über keinen räumlichen Erweiterungsspielraum, so dass die Umsiedlung des Betriebes zwingend erforderlich ist. Es wird sich um eine komplette Betriebsumsiedlung mit Neuerrichtung von Werkstatt, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude und zusätzlichen Nebengebäuden handeln.

Mit der vorliegenden Planung soll die vorbereitende planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Deubach am östlichen Ortsrand geschaffen werden, um über den parallelen Bebauungsplan Baurecht zu schaffen.

In diesem Zusammenhang ist die westlich an das geplante Gewerbegebiet anschließende Fläche des Ortsteiles Deubach, welche bereits zum Teil bebaut ist, als gemischte Baufläche in die Flächennutzungsplanänderung einzubeziehen.

9.2 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Flächennutzungsänderungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Flächennutzungsänderungsplanes berücksichtigt wurden. Entsprechend dem Charakter als vorbereitende Bauleitplanung erfolgt eine Darstellung der planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes nach dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wird auf die Abschichtungsregelung des BauGB verwiesen:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird auf einen potenziellen Immissionskonflikt zwischen den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße GZ 17 hinsichtlich schützenswerter Nutzungen auf den gemischten Bauflächen hingewiesen. Im Rahmen nachfolgender Planverfahren ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb der gewerblichen Baufläche mit schützenswerten Nutzungen der Umgebung wird eine gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkungen dargestellt. Im Rahmen

des parallelen Bebauungsplanverfahrens sind im Rahmen eines beigegebenen Schallgutachtens die zulässigen Emissionskontingente mit zulässigen richtungsbezogenen Zusatzkontingenten für das geplante Gewerbegebiet ermittelt worden, um schützenswerte Nutzungen der Nachbarschaft adäquat vor gewerblichen Immissionen zu schützen.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In nachfolgenden Bebauungsplänen sind zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Zur Schaffung eines adäquaten Übergangs zwischen Bebauung und freier Landschaft werden entsprechende Eingrünungsstrukturen in Form einer Ortsrandeingrünung in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung Flächen für die Landwirtschaft dar.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb ist vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen im betreffenden Gebiet erforderlich, damit der im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

9.3 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

9.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumeinheit der Donau-Iller-Lech-Schotterplatten und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Lediglich im Bereich der geplanten gemischten Baufläche unmittelbar südlich der Kreisstraße GZ 7 ist eine Bestandsbebauung (Wohngebäude) vorhanden. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten oder besonders schutzwürdigen Flächen und Objekten ist nicht gegeben. Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Seitens der nördlich verlaufenden Kreisstraße GZ 17 wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb

von Überschwemmungsgebieten. Im Rahmen durchgeführter Bodenuntersuchungen wurde in einer Tiefe von bis zu 4 m kein geschlossener Grundwasserstand angetroffen. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Baum- und Strauchstrukturen vorhanden. Bis auf die bestehenden Gebäude südlich der Kreisstraße GZ 17 sind keine weiteren Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden.

9.3.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Unter Beibehaltung der gegebenen Rahmenbedingungen wird voraussichtlich eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes erfolgen. Die bereits bestehenden Wohnbaugrundstücke im Bereich der geplanten gemischten Baufläche werden weiterhin wohnbaulich genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der derzeitige Umweltzustand nicht verändert und das Plangebiet im derzeitigen Zustand erhalten bleibt.

9.3.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

9.3.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Die durch die vorliegende Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung durch eine angestrebte gemischte und gewerbliche Nutzung des Plangebietes.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch die Flächennutzungsplanänderung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagenbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

9.3.3.2 Schutzgut Mensch

Bei einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes (östlicher Bereich der Flächennutzungsplanänderung – GEb) werden nutzungsbedingte Schallimmissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass im Umfeld an schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Um dies sicherzustellen, sind auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung für das Gewerbegebiet zulässige Emissionskontingente zu ermitteln.

Zudem wirken seitens der nördlich verlaufenden Kreisstraße GZ 17 Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Vorsorglich wird für das dargestellte Mischgebiet ein

potenzieller Immissionskonflikt dargestellt. Aufgrund der geringeren Schutzwürdigkeit der gewerblichen Bauflächen wird hier auf die Darstellung eines potenziellen Immissionskonfliktes verzichtet. Im Rahmen des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zur bauleitplanerischen Sicherung des Gewerbegebietes wird auf Ebene des Bebauungsplanes vorsorglich festgesetzt, dass für zulässige Betriebsleiterwohnungen Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume auf die der Kreisstraße abgewandten Fassaden zu orientieren sind.

Fazit: Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch mit geringer Erheblichkeit bewertet.

9.3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ichenhausen führt die Änderung in gemischte und gewerbliche Bauflächen zu einer Nutzungsintensivierung. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, amtliche Biotop sowie Natura 2000-Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Vorliegend ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegen. Da es sich um eine vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Änderungsbereich handelt, ist die für Intensivgrünland entsprechende biologische Ausstattung gegeben.

Planungsbedingte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden, soweit erforderlich, auf Bebauungsplanebene bilanziert und ausgeglichen.

Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

9.3.3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen Bereichen verloren.

Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche werden insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

9.3.3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung im Planbereich entstehen weitere Flächenversiegelungen. Auswirkungen auf den Grundwasserstand werden durch eine anzustrebende Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser minimiert. Hierbei ist jedoch aufzuführen, dass der versickerungsfähige Untergrund gemäß Baugrundgutachten zum Bebauungsplan im Parallelverfahren für die gewerbliche Baufläche erst in einer Tiefe ab ca. 3,5 m bis 4,0 m unter Geländeoberkante beginnt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht abschließend bekannt, inwieweit die in diesen Tiefen anstehenden Kiese tatsächlich zur Versickerung geeignet sind.

Fazit: Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

9.3.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Durch die künftige Bebauung und Versiegelungen entstehen Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

9.3.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild am östlichen Ortsrand von Deubach verändert. Durch die in die Planung integrierte Darstellung zur Siedlungseingrünung wird ein Übergang zwischen bebauter und unbebauter Fläche initiiert.

Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

9.3.3.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Im Planbereich sind bis auf bestehende Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden keine Sach- und Kulturgüter gegeben.

Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering unerheblich eingestuft.

9.3.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigungen. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne in Zusammenwirkung mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblicher Umgebung sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

9.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) sind erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Tab. 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und betroffene Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Emissionsbeschränkung in Form von Schallkontingenten und Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	grünordnerische Gestaltung der Baugebietseingrünung
Boden und Fläche	Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Wasser	soweit möglich, Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
Orts- und Landschaftsbild	Begrenzung der Gebäudehöhen, Ortsrandeingrünung als Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit erforderlich, auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

9.3.5 Planungsalternativen

Die Gründe, warum die Flächennutzungsplanänderung wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Kreisstraße GZ 17 und ist bereits grundsätzlich erschlossen bzw. durch geringen Aufwand an die bestehenden Erschließungseinrichtungen der Stadt Ichenhausen anzuschließen.
- Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand von Deubach an.
- Die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Lärmimmissionen erfordern einen Standort verträglich mit benachbarten wohnbaulichen Nutzungen.
- Es besteht in Deubach kein ausreichendes Entwicklungspotenzial für gewerbliche Bauflächen. Durch die Entwicklung der vorliegenden gewerblichen Baufläche wird ein entsprechendes Entwicklungspotenzial geschaffen.

Aufgrund der o. g. Gründe hat sich die Stadt Ichenhausen dazu entschlossen, die gewerbliche Baufläche an der Kreisstraße GZ 17 mit nach Westen anschließenden gemischten Bauflächen zu entwickeln.

9.3.6 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

9.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplanänderung.

9.5 Monitoring/Überwachung

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Ichenhausen.

Aus der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich noch keine Relevanz für ein umweltbezogenes Monitoring. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt. Sie hat damit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können. Ein Monitoringkonzept ist auf der konkreteren Ebene der nachfolgend aufzustellenden Bebauungspläne auszuarbeiten.

9.6 Allgemeine Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	unerheblich

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die straßenverkehrliche Anbindung des Planbereichs erfolgt zum einen über die Kreisstraße GZ 17 und zum anderen im Bereich der gemischten Baufläche über die im Westen bestehende Erschließung.

10.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Ichenhausen durch Ergänzung des bestehenden Netzes angeschlossen.

11 Altlasten/Wasserrecht

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Durch den vorliegenden Planbereich werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserversicherungsgesetz tangiert.

12 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß LEP 2020 sowie § 1 Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Insgesamt soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Diese Zielvorgabe ist bei der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich berücksichtigt, da durch die Wahl des Standortes eine siedlungsnah Fläche gewählt wurde, die bereits grundsätzlich durch die bestehende Infrastruktur erschlossen wird. Die Planung wird auf den erforderlichen Bereich beschränkt und zudem werden entsprechende Grünstrukturen berücksichtigt.

13 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen neuer Vegetationsstrukturen
- Begrünung von Flachdächern

- Realisierungsmöglichkeiten von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

14 Denkmalpflege

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern im Planbereich vor. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes für den Fall des Auftretens von potenziellen denkmalgeschützten Gegenständen wird auch die Pflicht zur Einhaltung von Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Innerhalb des Änderungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler des Ortsteiles Deubach.

15 Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist zu achten.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Merkblatt 1.8/5) bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (Merkblatt W 405) auszubauen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFW Bayern erfolgen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 12 Gemeinde Bibertal
- 13 Gemeinde Kammeltal
- 14 Gemeinde Kötz
- 15 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 16 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 17 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Neu-Ulm
- 18 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 19 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 20 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 21 Lechwerke AG Augsburg
- 22 Markt Waldstetten

- 23 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 24 Regionalverband Donau-Iller
- 25 schwaben netz gmbh
- 26 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 27 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 28 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 29 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

17 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung vom 29. April 2020

Entwurf Flächennutzungsplan vom

Begründung vom 29. April 2020

18 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 29. April 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Saloustros

Ichenhausen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister