



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB
zur
37. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung**

Erweiterung Gewerbegebiet Echsheim

FASSUNG VOM 15.09.2020



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	4
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	4
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
4.1.1	<u>Flächen</u>	4
4.1.2	<u>Boden und Wasser</u>	5
4.1.3	<u>Klima und Luft</u>	5
4.1.4	<u>Arten und Biotop, Schutzgebiete</u>	5
4.1.5	<u>Orts- und Landschaftsbild</u>	5
4.1.6	<u>Schutzgut Mensch</u>	5
4.1.7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	5
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.1	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	5
4.2.2	<u>Prognose bei Durchführung der Planung</u>	5
4.2.3	<u>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	6
5	STANDORTALTERNATIVEN.....	6
6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	6
7	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	6
8	ZUSAMMENFASSUNG	6
9	LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	7



1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Veranlassung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Pöttmes besteht darin, die Gewerbeflächen in Echsheim nach Norden hin für Parkplatzbereiche zu erweitern.

Die vorgesehenen Stellplätze kommen auf bisherigen Ausgleichsflächen für den Gewerbestandort zu liegen. Die dortigen Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht hergestellt und werden komplett auf die Ersatzfläche FI-Nr. 234 Gmkg. Echsheim verlagert. Die an die Stellplätze angrenzenden Grünflächen bleiben bestehen und dienen weiterhin der Eingrünung des Standortes.

Der Flächenumfang der Änderung beträgt ca. 0,82 ha. Im Einzelnen finden folgende Änderungen statt:

- Umwidmung von ca. 0,45 ha Ausgleichsfläche in Gewerbefläche
- Umwidmung von ca. 0,37 ha Ausgleichsfläche in Grünfläche

Für die bisher noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen im nördlichen Anschluss an die Gewerbefläche mit einer Fläche von 8.190 m² einschl. der durch die weitere gewerbliche Nutzung auf diesem Gebiet erforderliche zusätzliche Ausgleichsbedarf wird das Flurstück Nr. 234 der Gemarkung Reicherstein verlagert.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

Flächensparen

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

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- im Änderungsbereich nur eine geringfügige Gewerboneuweisungen von ca. 0,45 ha statt
- durch die Anbindung an die bestehende Gewerbefläche wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt
- die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen und das bestehende Gewerbegebiet, vorhandene Verkehrswege sind für die Erschließung ausreichend



Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

B V Siedlungsentwicklung, 1. Siedlungsstruktur

1.1 (G) „Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.“

1.5 (Z) „Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.“

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- der Änderungsbereich schließt an die bestehende Gewerbenutzung an

Landschaftsplanung Markt Pöttmes

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes vom 20.07.2010 berücksichtigt die aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Echshaim Nord“ hervorgehende Ausgleichsfläche für den dortigen Gewerbestandort an der dortigen Geländekuppe.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Die Ausgleichsflächen an dem Standort bleiben etwa zur Hälfte als Eingrünungsflächen erhalten.
- Diese Grünflächen bilden weiterhin den Abschluss der Gewerbefläche aus und binden die künftige Nutzung in die Umgebung ein.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Pöttmes.

Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung liegen im näheren und weiteren Umgriff nicht vor. Diese Thematik bleibt deshalb unberücksichtigt.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Flächen

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich mit etwa 0,82 ha bisher als Grünfläche / Ausgleichsfläche abgebildet. Die mit der Änderung verbundene Vergrößerung des Gewerbestandortes um ca. 0,45 ha ist in Bezug auf das Siedlungsgebiet von Pöttmes vernachlässigbar.



4.1.2 Boden und Wasser

Im Planungsgebiet herrschen Parabraunerden aus Löß vor. Die meist frischen Böden weisen insgesamt eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf. Das Filtervermögen wird als mittel charakterisiert.

Die tiefgründigen Böden sind relativ unempfindlich. Die Gefahr von Stoffeinträgen und -verlagerungen in den Boden bzw. in das Grundwasser ist als gering einzustufen.

Oberflächengewässer liegen nicht vor.

4.1.3 Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Insellage und der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ist das Schutzgut nicht relevant.

4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Der Änderungsbereich war als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch die bisher fehlende Umsetzung befinden sich auf der Fläche keine für das Schutzgut bedeutsamen Strukturen. Biotopflächen oder weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich bildet den derzeitigen nördlichen Abschluss des Gewerbebestandes aus. Die bisher vorgesehene Grün- und Ausgleichsfläche mit einer Tiefe von etwa 55 m umfasst dabei den topografisch sensiblen Oberhang der Geländekuppe zwischen Echsheim und Reicherstein.

Direkt im südlichen Anschluss befinden sich die etwa 10 m hohen großflächigen Produktionshallen des Gewerbebetriebes.

Die von der Änderung betroffene Fläche weist durch die bisher ausgebliebene Herstellung der Ausgleichsmaßnahme nur eine untergeordnete Funktion für das Schutzgut auf.

4.1.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Insellage zwischen Reicherstein und Echsheim ist zu den Siedlungsflächen kein räumlicher Bezug vorhanden und das Schutzgut von der Änderung nicht betroffen.

4.1.7 Kultur- und Sachgüter

An dem Gewerbebestandort sind keine Bodendenkmäler bekannt.

4.2 **Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben die Gewerbeflächen auf den jetzigen Bestand beschränkt. Die im Norden anschließenden Grün- und Ausgleichsflächen werden dort hergestellt und entwickeln sich zu wirksamen Gehölzstrukturen mit umgebenden extensiven Wiesen auf etwa 0,82 ha.

4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden etwa 0,82 ha etwa zur Hälfte der angrenzenden gewerblichen Nutzung zugeordnet und als Stellplatzflächen genutzt. Hochbauten werden am Oberhang nicht entstehen. Die verbleibende Fläche dient weiterhin der Entwicklung von Gehölzstrukturen und der Eingrünung des Gewerbegebietes. Die bisherigen Ausgleichsflächen werden auf die Ersatzfläche FI-Nr. 234 Gmkg. Echsheim verlagert.



4.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die von der Erweiterung betroffenen Flächen erfüllen aktuell nicht die im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan von 2010 vorgesehene Eingrünungs- und Ausgleichsfunktion.

Die künftigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren definiert.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Infolge der konkreten Zuordnung zur vorhandenen Betriebsfläche ergeben sich keine Standortalternativen.

6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Flächennutzungsplan Markt Pöttmes 2005/2010
- Bebauungsplan Gewerbegebiet Echsheim Nord, 2. Änderung in der Fassung vom 20.07.2010
- Vorentwurf Bebauungsplan Gewerbegebiet Echsheim Nord, 3. Änderung
- Regionalplan Augsburg

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erweitert der Markt Pöttmes die bestehende gewerbliche Nutzung zwischen Echsheim und Reicherstein nach Norden hin. Die Erweiterung dient dabei überwiegend der Verlagerung von Pkw-Stellplätzen.

Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind bisher als Ausgleichsmaßnahmen für den dortigen Gewerbestandort vorgesehen, aber noch nicht umgesetzt. Für die Stellplätze werden etwa 0,45 ha der am Oberhang befindlichen Flächen verwendet. Die verbleibenden Flächen mit etwa 0,37 ha dienen weiterhin der Herstellung von Grünstrukturen zur Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft. Die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an dem topografisch sensiblen Oberhang bleiben durch die Stellplatznutzung und die umgebenden Grünstrukturen begrenzt.

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. besonders nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung und den verbleibenden Grünflächen nicht zu befürchten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen als Folge der Bauleitplanung bleibt deutlich begrenzt.

Auf dem Flurstück 234 Gmkg. Echsheim werden Ersatz- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt.



9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

MARKT PÖTTMES 2005 / 2010: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

MARKT PÖTTMES 2010: Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Echsheim Nord“, 2. Änderung und Erweiterung

MARKT PÖTTMES 2020: Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Echsheim Nord“, 3. Änderung und Erweiterung