
STADT GERSTHOFEN



Landkreis Augsburg

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „Nördlich der Kreisstraße A 5“

- A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

VORABZUG vom 08.11.2024

Fassung vom 04.12.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

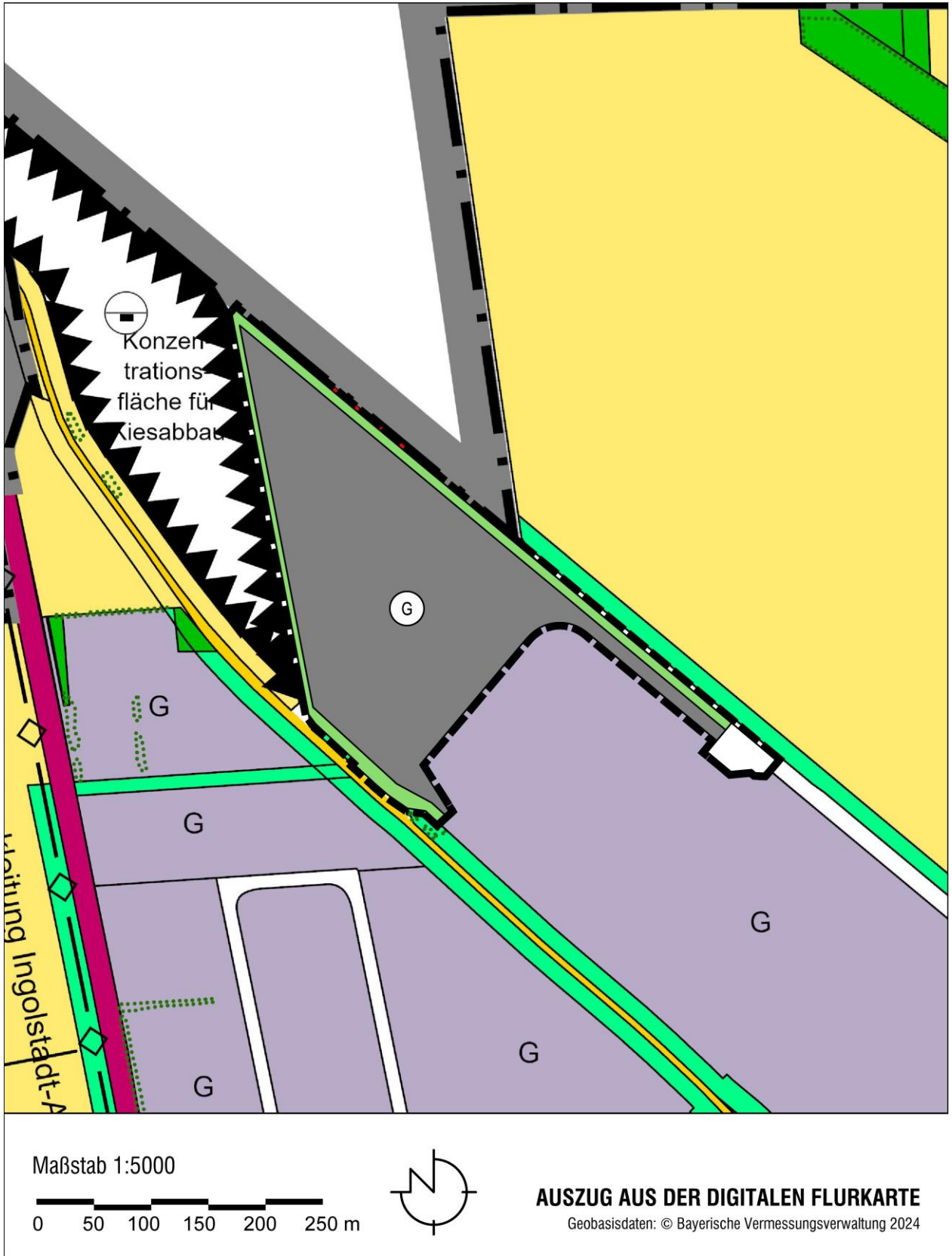
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24069
Bearbeitung: MG, AD

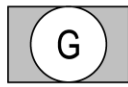
INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
Zeichenerklärung	4
Verfahrensvermerke	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Beschreibung des Planbereichs	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Umweltbelange	12
6. Planungskonzept	13
7. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	13
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
9. Flächenstatistik	14
C) UMWELTBERICHT	15
1. Grundlagen	15
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	21
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	21
5. Monitoring	21
6. Beschreibung der Methodik	21
7. Zusammenfassung	22

A) PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbliche Bauflächen



Grünflächen



Straßenverkehrsflächen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Gersthofen hat in der Sitzung vom _____. die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.06.2024, hat in der Zeit vom _____. bis _____. stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.06.2024, hat in der Zeit vom _____. bis _____. stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. beteiligt.
- 5) Der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____. wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis einschließlich _____. öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____. ortsüblich bekanntgemacht.
- 6) Die Stadt Gersthofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____. die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____. festgestellt.

Stadt Gersthofen, den

.....

Michael Wörle, Erster Bürgermeister (Siegel)

- 7) Das Landratsamt Augsburg hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.____, AZ gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Augsburg (Siegel)

- 8) Ausgefertigt
Stadt Gersthofen, den

.....

Michael Wörle, Erster Bürgermeister (Siegel)

- 9) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Gersthofen, den

.....

Michael Wörle, Erster Bürgermeister (Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans J12 „Nördlich der Kreisstraße A5“, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante bauliche Nutzung des Industriegebiets zu schaffen. Ziel dieser Anpassung ist es, die erforderlichen Voraussetzungen für die Expansion eines ortsansässigen Unternehmens zu schaffen und damit die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken.

Durch die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen wird die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität des Unternehmens verbessert. Dies trägt wesentlich zur Sicherung und Erweiterung lokaler Arbeitsplätze bei, was wiederum die wirtschaftliche Stabilität und das Wachstum der Gemeinde fördert.

Da der wirksame Flächennutzungsplan für Teilbereiche des Geltungsbereichs Erschließungsstraßen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft als Zielentwicklung definiert, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 63.534 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1300 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1301/1, 1300/6, 1300/17 und 1300/19. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Gersthofen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Änderungsbereich und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an Kiesabbauflächen sowie landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Im nördlichsten Bereich grenzt der Änderungsbereich ebenfalls an die Gemeindegrenze Gablingen.
- Im Südosten wird der Änderungsbereich durch gewerbliche Bauflächen begrenzt.
- Im Südwesten grenzt der Änderungsbereich an bestehende gewerbliche Bauflächen sowie an die Kreisstraße A5 an
- Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Ackerflächen an.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Der nördliche noch unbebaute Teil des Änderungsbereiches weist ein Nord-Südgefälle von ca. 2,7 m auf. In Ost-West Richtung besteht ein Geländeunterschied von ca. 1,4 m. Dieser Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließungsstraße ist bis zum neu geplanten Wendehammer bereits hergestellt und erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs, wird das Gebiet durch eine Gehölzstruktur eingegrünt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“ oder während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Änderungsbereich, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“. Dieser wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

Der Flächennutzungsplan definiert für den Geltungsbereich unterschiedliche Nutzungen. Dabei handelt es sich um gewerbliche Bauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz der

Landschaft, sowie örtliche Verkehrsflächen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes wieder-sprechen somit in Teilbereichen denen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes J12 „Nörd-lich der Kreisstraße A 5“. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Gersthofen befindet sich in der Region 9 im Verdichtungsraum Augsburg und ist in Verbindung mit Langweid am Lech ein Mittelzentrum. Die Stadt Gersthofen grenzt direkt an die Metropole Augsburg. Bei der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landes-entwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

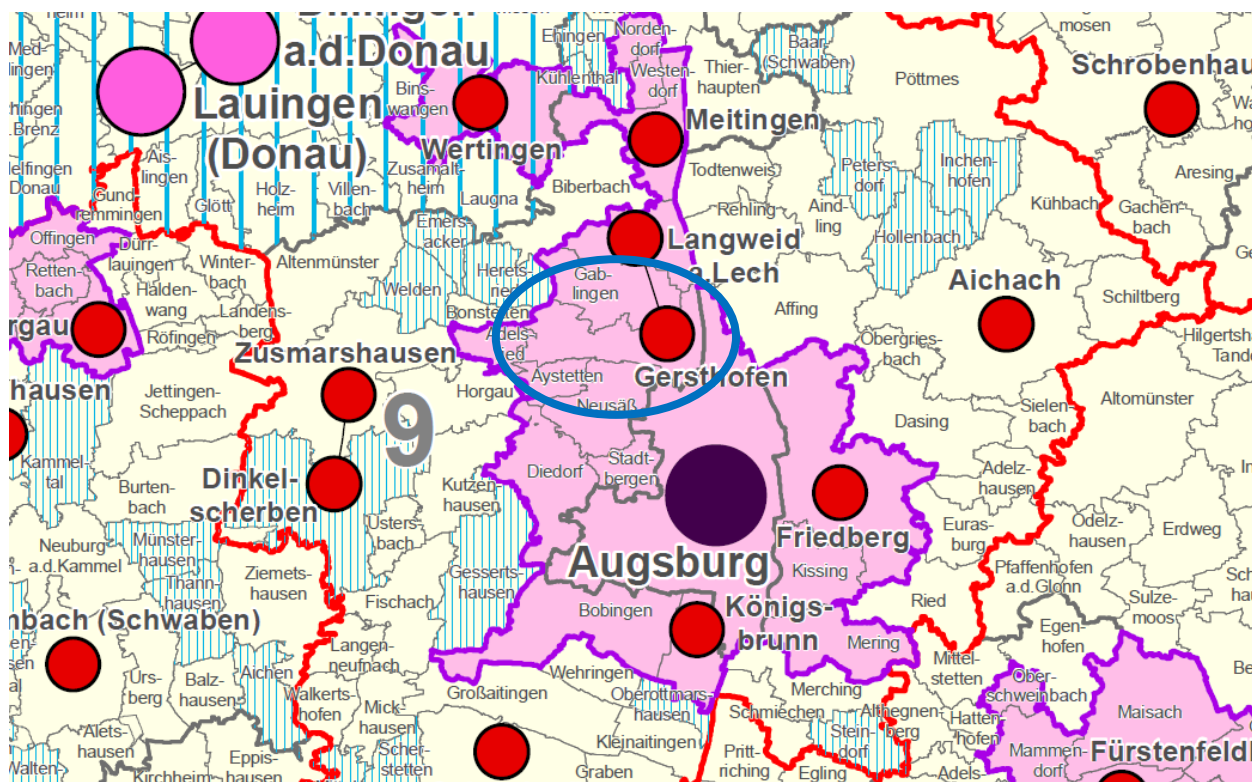


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Strukturkarte Anhang 2 Stand 15.11.2022

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...], geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

4.1.2 Demographischer Wandel

- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...] genutzt werden. (1.2.1 (G))

4.1.3 Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]. (1.3.1 (G))

4.1.4 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, [...] Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

4.1.5 Gebietskategorien

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer [...], Gewerbefunktion [...] eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]. (2.2.7 (G))

4.1.6 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

4.1.7 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

4.1.8 Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))

4.1.9 Straßeninfrastruktur

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (4.2 (G))

4.2.1 Allgemeine Grundsätze (A I)

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (G 1)
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. (G 2)

4.2.2 Raumstruktur (A II)

- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden. Auf die Stärkung der überregionalen Funktionen des Oberzentrums Augsburg im Rahmen der Kooperation „Wirtschaftsraum Südbayern. Greater Munich Area“ und dabei auf die Verbesserung der globalen Wettbewerbsfähigkeit der gewerblichen Wirtschaft der Region soll hingewirkt werden.

4.2.3 Wirtschaft (B II)

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, [...] sollen geschaffen werden. [...]. (Z 1.1)
- Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden. (Z 2.1.1)

4.2.4 Siedlungswesen (B V)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von [...] Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg, die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen, [...]. (Z 1.2)

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage grundsätzlich geeignet für die vorgesehene Nutzung als Industriegebiet. Der direkte Anschluss an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Süden und Westen fördert übergeordnete Synergieeffekte und unterstützt die Entwicklung von Clustern im regionalen Siedlungsgefüge. Damit werden günstige Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung geschaffen. Zudem ist vorgesehen, den Änderungsbereich landschaftsgerecht einzugrünen und es harmonisch in die offene Landschaft zu integrieren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ziele des wirksamen Flächennutzungsplanes, nicht mit der im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplanung übereinstimmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher notwendig.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Darstellungen im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Ziele getroffen:

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere konkret Maßnahmen auf Ebene des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplans festgesetzt wurden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	63.534 m ²	100,0 %
Gewerbeflächen	54.264 m ²	85,4 %
Grünflächen	7.848 m ²	12,4 %
Erschließungsstraße, hier Wendehammer	1.422 m ²	2,2 %

C) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen notwendige Voraussetzungen für die Expansion eines ansässigen Unternehmens geschaffen werden. Ziel dieser Planung ist es, die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken, indem die Wettbewerbsfähigkeit und Standortqualität des Unternehmens verbessert wird.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen (i. d. F. v. 27.02.2019) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Es befinden sich dort keine kartierten Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete. Im Nordosten grenzt eine Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträuchern an.

Derzeit hat der Änderungsbereich eine **geringe Bedeutung** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Durch den Bau der Gewerbeanlagen erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt:

Der Lebensraum für eventuell vorkommende Tier- und Pflanzenarten wird durch das Planvorhaben verkleinert. Die vorkommenden Arten können in die angrenzenden Ackerflächen oder Gehölzstrukturen ausweichen.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas (Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat), liegt der Änderungsbereich überwiegend im Bereich „26a“. In dieser Bodenkategorie finden sich fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmungen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmkies (Hochterrassenschotter). Der östliche Änderungsbereich befindet sich im Bereich „2b“ mit fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss).

Die Bodenschätzung ergibt, dass das Standortpotential für natürliche Vegetation, Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen für Schwermetalle und die Ertragsfähigkeit jeweils bei Bewertungsklasse 3 „mittel“ liegen.

Der Änderungsbereich hat aufgrund der Bodenschätzung derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Durch den Bau der Gewerbeanlagen und Verkehrsanlagen erfolgen Bodenabtrag, Bodenverdichtung, Bodenauftrag.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch das neue Industriegebiet gegenüber der jetzigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Derzeit wird die Fläche des Änderungsbereiches landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Der Änderungsbereich hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche.

Bewertung:

Es wird folglich von Auswirkungen mit einer **mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche ausgegangen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Kiesweiher. Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches oder im direkten Umfeld. Der Lech verläuft ca. 1,3 -2,0 km östlich des Änderungsbereiches.

Demnach hat der Änderungsbereich derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingt:

Die Versiegelung von Flächen und die Schaffung von befestigten Oberflächen können zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildungsrate reduzieren.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Durch das bestehende Industriegebiet liegt bereits eine gewerbliche Vorbelastung vor. Der angrenzende Gehölzbestand im Nordosten trägt dagegen zur Frischluftproduktion bei.

Der Änderungsbereich hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlagebedingt:

Durch das Versiegeln der Fläche kann es zu zusätzlichen Aufheizeffekten im Planbereich kommen.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Südlich des Änderungsbereiches verlaufen Fernwanderwege und (Fern-) Radwege.

Der Änderungsbereich hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Anlagebedingt:

Durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche kann es zu Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist dem Naturraum „Donau-Ille-Lech-Platten“ und der Untereinheit „Ille-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen. Der Änderungsbereich befindet sich auf einer flachen Ebene und wird als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten grenzen Gehölzstrukturen an.

Der Änderungsbereich hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauzeit wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich auf das Landschaftsbild auswirken. Die externe Erschließung erfolgt von Südosten über die bestehende Straße „Mercedesring“.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt wird das Gebiet durch Gewerbeanlagen und Verkehrsanlagen überprägt. Die gewerbliche Baufläche wird zur freien Landschaft eingegrünt.

Bewertung:

Da der Änderungsbereich eingegrünt wird, ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennummer: D-7-7531-0110). Es befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler, Baudenkmäler Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb des Änderungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung.

Der Änderungsbereich hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter beziehen sich auf die direkten Veränderungen während der Bauphase. Hierbei besteht das Risiko von Schäden an dem vorhandenen Bodendenkmal durch Baumaßnahmen, wie beispielsweise Erschütterungen, Bauarbeiten oder unzureichende Sicherungsmaßnahmen. Es ist entscheidend, dass während der Bauarbeiten angemessene Schutzvorkehrungen getroffen werden, um das Bodendenkmal zu erhalten und zu schützen.

Anlagebedingt:

Je nach Platzierung neuer Gewerbeanlagen können anlagebedingte Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal entstehen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen einer **mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin als gewerbliche Baufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen sein. Eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche würde an dieser Stelle unterbleiben. Das ansässige Unternehmen könnte dann an dieser Stelle nicht expandieren.

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter C) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

5. MONITORING

Die Stadt Gersthofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen i. d. F. v. 27.02.2019
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine 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 oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche ermöglicht es der Stadt Gersthofen die erforderlichen Voraussetzungen für die Expansion eines ortsansässigen Unternehmens zu schaffen und damit die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Mittlere Erheblichkeit