

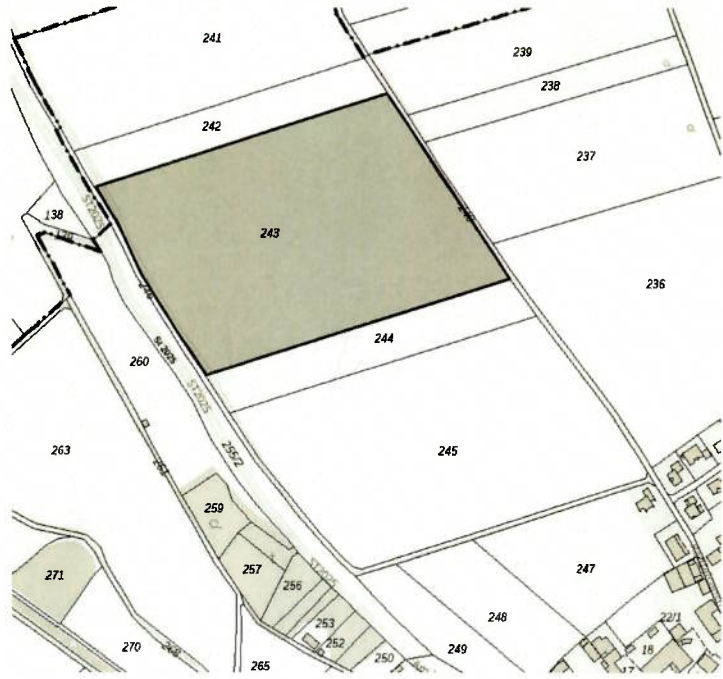
## **Bekanntmachung über die Aufstellung und die frühzeitige Veröffentlichung der Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Mörgen", Gemeinde Eppishausen**

Bekanntmachung über die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Veröffentlichung und öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppishausen hat am 20.11.2025 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Mörgen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Der räumliche Geltungsbereich ist in beiliegendem Übersichtslageplan dargestellt und umfasst eine Flächen-größe von ca. 5,8 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 243, Gemarkung Mörgen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen werden. Anlass für die Aufstellung ist der Bedarf, geeignete Flächen für die Ansiedlung von gewerblich-orientierten Sonderbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie eine geordnete Abfallwirtschaft Rechnung. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Energiegewinnungsanlagen (Biogasanlage) und für die Umsetzung einer öffentlichen Einrichtung für die Abfall- und Recyclingwirtschaft (Wertstoffhof).



Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2025 den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.11.2025, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Begründung und Umweltbericht), gebilligt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.11.2025, bestehend aus Teil A und Teil B, werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**von Dienstag, den 09. Dezember 2025 bis einschließlich Montag, den 12. Januar 2026**

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eppishausen (<https://eppishausen.de/amtliche-bekanntmachungen/>) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet auf der Homepage liegen der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Teil A und Teil B, während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim i.Schw., Marktplatz 6, 87757 Kirchheim i.Schw., Zimmer 15, sowie in der Gemeindekanzlei Eppishausen, Mörgener Str. 8, 87745 Eppishausen, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme und Information aus

Die Zahl der durch das Planungsvorhaben betroffenen Belange sowie der Umfang der einzusehenden Unterlagen bewegen sich im Rahmen eines durchschnittlichen Planungsvorhabens. Eine Verlängerung der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Bevorzugt sind die Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an das Rathaus der Gemeinde Eppishausen zu übermitteln. Als Betreff geben Sie bitte an: Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Mörgen“ Vorentwurf. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Eppishausen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

**Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:**

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

*S. Nieberle*



.....  
Gemeinde Eppishausen, den 05.12.2025

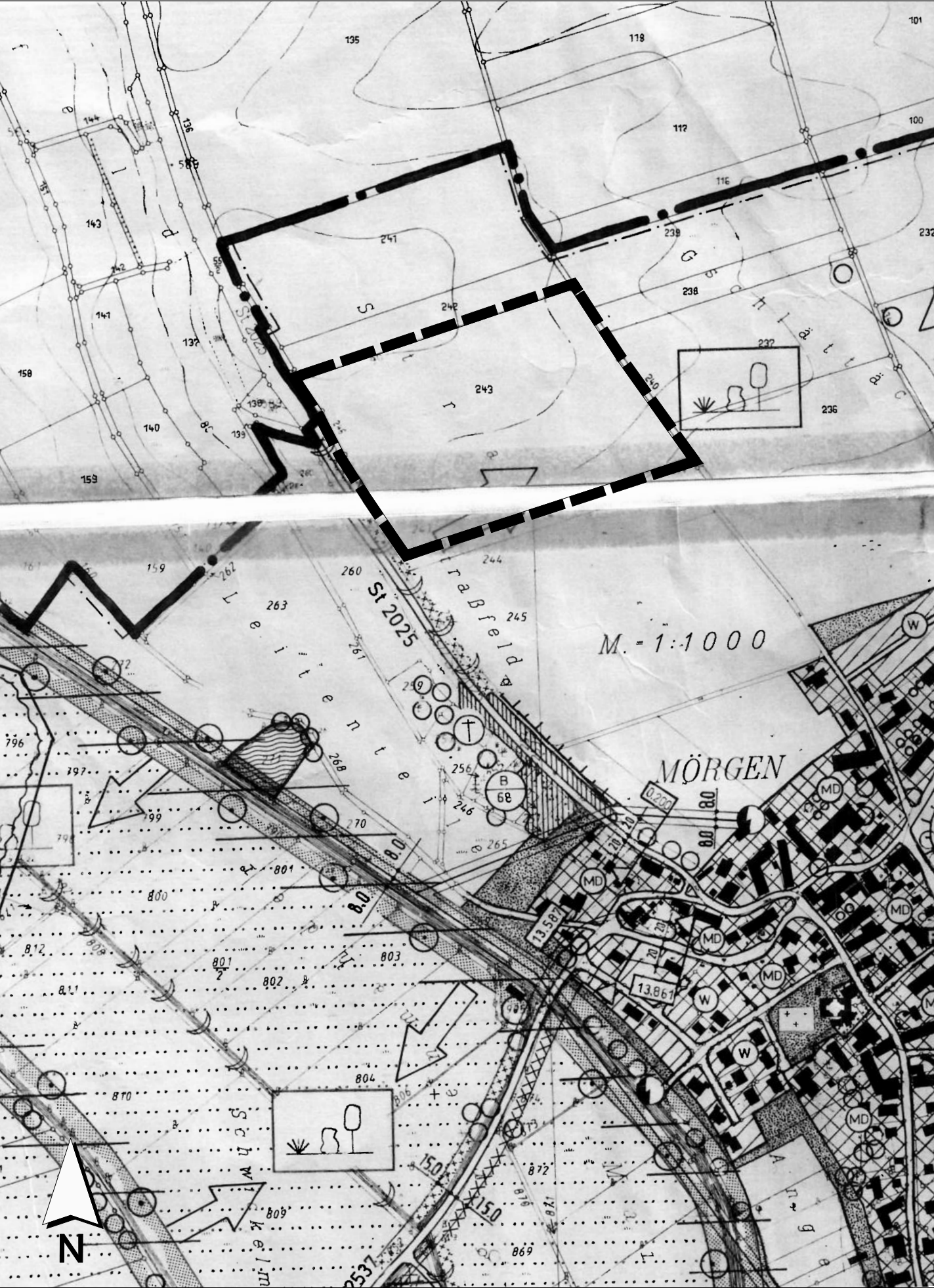
Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin

Angeheftet am: 09. Dezember 2025

Abgenommen am: 12. Januar 2026



A1) Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes



A2) Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppishausen hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eppishausen stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf öffentlich im Rathaus der Gemeinde Eppishausen ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eppishausen veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Eppishausen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Die Gemeinde Eppishausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... festgestellt.

Die Gemeinde Eppishausen hat die Änderung des Flächennutzungsplanes am ..... dem Landratsamt Unterallgäu zur Genehmigung vorgelegt.

Gemeinde Eppishausen, den ..... (Siegel) ..... Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin

Das Landratsamt Unterallgäu hat mit Bescheid vom ..... AZ: ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Unterallgäu, den ..... (Unterschrift)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Eppishausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Eppishausen, den ..... (Siegel) ..... Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Sonderbaufläche (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Energiegewinnung und energetische Verwertung"
- Sonderbaufläche (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft"
- Grünfläche
- Höhenlinien

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

INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Mörgen" Gemeinde Eppishausen, Ortsteil Mörgen
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Eppishausen Mörgener Strasse 8 87745 Eppishausen
PLANER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	Teil A: Planzeichnung Vorentwurf i. d. F. vom 20. November 2025
BEARBEITET:	FRE 07.11.2025
GEZEICHNET:	ZE 07.11.2025
GEPRÜFT:	
MASSSTAB:	1:5000





Projekt-Nr. 6394-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Änderung des Flächennutzungsplanes

### „Gewerbegebiet Mörgen“

Gemeinde Eppishausen  
Ortsteil Mörgen



## Teil B: Begründung mit Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörgen“)

Vorentwurf i. d. F. vom 20. November 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
2.3.1	Gewerbe und Wirtschaftskraft	6
2.3.2	Flächeninanspruchnahme, Standortbegründung	6
2.3.3	Anbindegebot	7
2.3.4	Vorbehaltsgebiet für die Erholung	8
2.3.5	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft	8
2.3.6	Staatsstraße St 2025 als regionale Verkehrsachse, raumbedeutsames Straßennetz	9
2.4	Zusammenfassung der Auseinandersetzung	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>9</b>
3.1	Lage und Erschließung, Geländesituation und bestehende Strukturen	9
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
<b>4</b>	<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
9.1	Rechtliche Grundlagen	11
9.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	11
9.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	11
9.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	12
9.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	12
9.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
9.6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz	13
9.6.2	Schutzgut Boden und Wasser	14
9.6.3	Schutzgut Fläche	15
9.6.4	Schutzgut Klima und Luft	16
9.6.5	Schutzgut Mensch	17
9.6.6	Schutzgut Landschaft, Ortsbild	17
9.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
9.6.8	Kumulative Auswirkungen	19
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	19
9.7.1	Eingriff und Ausgleich	19
9.7.2	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	19
9.8	Planungsalternativen	20
9.9	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	20
9.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20



9.11	Monitoring und Überwachung	21
9.12	Zusammenfassung	21
<b>10</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Verfasser</b>	<b>22</b>



## **1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen werden. Anlass ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von gewerblich-orientierten Sonderflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie eine geordnete Abfallwirtschaft Rechnung.

Ziel ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung von Energiegewinnungsanlagen und für die Umsetzung einer Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft. Die Bereitstellung von Flächen für Energiegewinnungs-/verwertungsanlagen trägt dazu bei, die Energieversorgung auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Grundlage zu stellen und die kommunalen Klimaschutz- und Planungsziele zu unterstützen. Mit der Bereitstellung von Flächen für die Recyclingwirtschaft wird eine zentrale Einrichtung der (kommunalen) Daseinsvorsorge planungsrechtlich gesichert, um eine geordnete Sammlung und Verwertung von Abfällen bzw. eine geordnete Abfallwirtschaft zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung bzw. Darstellung der Nutzungen im Außenbereich wird eine funktionale und räumlich verträgliche Steuerung gewährleistet. Um die Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich die Gemeinde unter Hinzunahme der oben genannten Ziele dazu entschieden, diese städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Bauleitplanung ist somit auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen. Um die Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt.

## **2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Eppishausen ist im LEP Bayern im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Krumbach (Schwaben) im Nordwesten und Schwabmünchen im Osten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)



- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer 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 (G 1.4.1)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- 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 (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Z 6.2.1)

## 2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Eppishausen im ländlichen Raum dargestellt. Innerhalb des Plangebietes wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Die im Westen verlaufende Staatsstraße St 2025 wird als regionale Verkehrsachse im regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand dargestellt.

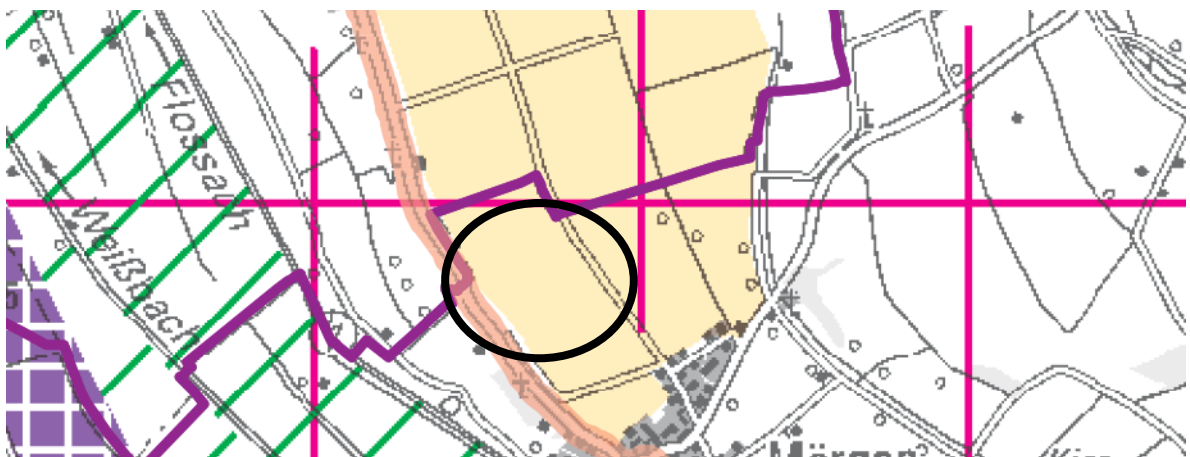


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (schwarzer Kreis), Raumnutzungskarte, Stand 09/2025, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1).

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt (B I 2 G 3)
- In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig (B I 2 G 4)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1).
- In den Vorbehaltsgebieten für Erholung ist den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sind in diesen Gebieten möglichst gering zu halten und ggf. zu reduzieren. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden (B I 6 G 6)

## **2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP**

### **2.3.1 Gewerbe und Wirtschaftskraft**

Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung von Flächen für gewerblich-orientierte Sondernutzungen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit erhöht. Es werden Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft werden verbessert. Mit dem vorliegenden Standort liegen aufgrund der abgerückten Standortlage aus Gründen des Immissionsschutzes und der guten verkehrlichen Anbindung optimale Standortvoraussetzungen vor.

### **2.3.2 Flächeninanspruchnahme, Standortbegründung**

In der Gemeinde bestehen auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten und der (verkehrsgünstigen) Lage Nachfragen hinsichtlich gewerblichen Flächen. Konkret wurde ein Flächenbedarf in der Höhe von ca. 5 ha vorgetragen, um Anlagen der Energiegewinnung und Energieverwertung sowie eine Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft zu realisieren.

Flächenbezogen und baulich sind die Ressourcen im Gemeindegebiet erschöpft und am Limit. Ziel ist die Ausweisung von neuen Flächen im Außenbereich, um die Nachfragesituation entsprechend zu decken. Eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage ist für die geplanten Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Im Übrigen wird



darauf hingewiesen, dass die geplanten Nutzungen nach § 35 BauGB zulässig wären, wobei die vorliegende städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert werden soll. Die Vorgaben des Anbindegebotes werden im nachfolgenden Kapitel näher thematisiert.

Die Gemeinde fördert die Inanspruchnahme von innerörtlichen und unbebauten Grundstücken, verfügt allerdings selbst über keine entsprechenden Bauflächen in Gemeindehand bzw. erhält keinen Zugriff für eine mögliche Aktivierung von bestehenden Bauflächen. Baulücken oder innerörtliche Potentialflächen sind in den bestehenden Gebieten bzw. Gewerbegebieten nicht vorhanden. Die Alternativenprüfung im Gemeindegebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine (gewerblich-orientierten) Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind. Zudem sind keine Alternativstandorte geeignet bzw. verfügbar. Die Gemeinde kann daher zum einen den vorliegenden Flächenbedarf über bestehende Flächenpotentiale nicht decken. Zum anderen bedarf es wie oben genannt eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage.

Die seitens der Gemeinde geplanten Sonderbauflächen werden entsprechend der vorliegenden Nachfragesituation entwickelt. Der Bedarf für die Neuausweisung ist nachweislich vorhanden. Die Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung. Durch die vorliegende Begründung ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind. Um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, werden allseitig umfangreiche randliche Eingrünungen dargestellt. Zugleich werden bestehende Erschließungs- und Verkehrsanschlüsse genutzt.

Nachdem keine Alternativen vorhanden sind, erfolgt im Ergebnis eine Standortbegründung zum Plangebiet. Die Eignung des Standortes wird wie folgt begründet:

- Bestehender Rahmen durch die umliegende Staatsstraße im Westen, wodurch bestehende Verkehrs- und Erschließungsformen genutzt werden.
- Eine dem Siedlungsumfeld abgerückte Lage, wodurch keine immissionsschutzfachlichen Konflikte bzw. Beeinträchtigungen vorliegen.
- Gezielt wird zusätzlicher Verkehr innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vermieden, indem Pkw- und Lkw-Fahrbewegungen herausgehalten werden.
- Hohe Kompatibilität der geplanten Nutzungen zueinander.
- Die zukünftige Sicherung von Arbeitsplätzen, der (lokalen) Wirtschaftskraft sowie der zukünftigen Abfallentsorgung, Energieversorgung und Energieverwertung werden gewährleistet.
- Keine grundstücksbezogenen Hürden, gesicherte Verfügbarkeit der Flächen

### **2.3.3 Anbindegebot**

Das Plangebiet weist keine Anbindung an eine (geeignete) Siedlungseinheit auf. Gemäß LEP Z 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (Tatbestand Spiegelstrich 4) [...]. Die sich aus dem Ziel ergebende Fallgestaltung bzw. Anforderung ist dahingehend abzuarbeiten und zu prüfen, ob der Ausnahmebestand vorliegend einschlägig ist.

Die Prüfung hinsichtlich des konkret begründeten Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass der Ausnahmebestand Spiegelstrich 4 geltend gemacht wird. Die dargestellten Nutzungen i. V. m. den bestehenden und erforderlichen Standortbedingungen begründen den Ausnahmebestand.

Die Voraussetzungen dieser Ausnahme liegen insbesondere vor, wenn eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Maßgebend sind etwaige Arten von Anlagen der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV). Die vorliegenden Darstellungen (Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft in Abhängigkeit der konkreten Dimension des Vorhabens) umfassen dieses einschlägige Nutzungsspektrum in Anlehnung an die 4. BImSchV und erfordern aus Gründen des Immissionsschutzes eine abgerückte Standortlage.

Darüber hinaus findet die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen des Nutzungsspektrums (Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft in Abhängigkeit der konkreten Dimension des Vorhabens) Anwendung, da von diesen in angebundener Lage schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Schlussfolgernd sind die Vorgaben des Anbindegebotes im LEP Bayern (Z 3.3 unter Hinzunahme des Ausnahmetatbestands Spiegelstrich 4) eingehalten und erfüllt.

#### **2.3.4 Vorbehaltsgebiet für die Erholung**

Den Belangen Erholung und Landschaftsbild sind in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Unmittelbar westlich ist bereits eine technische Überprägung der Landschaft durch die Schneise der Staatsstraße St 2025 gegeben. Die Nord-Süd Verbindung des Geh- und Radwegs bleibt erhalten. Weitere nächstgelegene Rad- und Wanderwege befinden sich mindestens 180 m vom Plangebiet entfernt und weisen lediglich ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung hat das Plangebiet keine Erholungsfunktion. Auch sind keine Ausstattungen für die Erholung vorhanden. In alle Himmelsrichtungen ist die freie Landschaft vorhanden und über bestehende Wegeverbindungen erreichbar. Feldwege bleiben von dem Vorhaben unberührt. Eine Standortbegründung und Flächenbedarfsbegründung ist enthalten, wobei alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale nicht vorhanden sind sowie der Flächenbedarf nachgewiesen ist (vgl. Ziff. 2.3.2). Nachdem die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt ist sowie negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht vorhanden sind, steht das Vorbehaltsgebiet für die Erholung in einem gerechten Abwägungsgrundsatz.

#### **2.3.5 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft**

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet. Alternative



Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Zugleich ist der Flächenbedarf nachgewiesen (vgl. Ziff. 2.3.2). Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

### **2.3.6 Staatsstraße St 2025 als regionale Verkehrsachse, raumbedeutsames Straßennetz**

Die bestehende Verkehrsachse der Staatsstraße St 2025 ist als regionale Verkehrsachse (regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand) dargestellt. Diese befindet sich im Westen und wird zur Anbindung des Areals genutzt. Die einschlägigen Richtlinien gemäß Art. 23 und Art. 24 BayStrWG (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) in den weiteren Planungen einzuhalten. Die Anbindung ist mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt abzustimmen.

## **2.4 Zusammenfassung der Auseinandersetzung**

Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans Donau-Iller widerspricht.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Erschließung, Geländesituation und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes von Eppishausen, rund 220 m nördlich von Mörgen sowie rund 770 m südlich von Spöck. Unmittelbar westlich verläuft die Staatsstraße St 2025, über welche das Plangebiet angebunden wird. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Topographisch bedingt ist das Gelände bewegt, von Norden nach Süden ist ein Gefälle mit Höhenunterschieden zwischen ca. 5 bis 8 m vorhanden. Gegenwärtig umfasst das Plangebiet eine strukturarme offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

### **3.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,8 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen. Im Westen durch einen Rad- und Gehweg und die Staatsstraße St 2025 mit straßenbegleitenden Grünflächen. Im Osten durch einen Wirtschafts-/Feldweg und landwirtschaftliche Flächen.

## **4 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für den südlichen Randbereich, sowie weiter östlich verlaufend ist im Flächennutzungsplan eine Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen dargestellt. Zudem sind Höhenlinien dargestellt.

## **5 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen der Zeichenerklärung orientiert sich grundsätzlich am rechtswirksamen Planstand des Flächennutzungsplanes. Vorgesehen ist die Darstellung von Sonderbauflächen (SO) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ (SO 1) und „Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft“ (SO 2). Die bisher dargestellten „Flächen für Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen“ entfallen. In allen Randbereichen werden Grünflächen dargestellt. Zudem werden die Höhenlinien fortführend dargestellt.

## **6 Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie beispielsweise des Arten-, Natur-, Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sowie des Artenschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung (Umweltbericht) ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

## **7 Denkmalschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **8 XPlanung Standard**

XPlanung ist als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des standardisierten XPlanung-Formats vollvektoriell erstellt.



## **9 Umweltbericht**

### **9.1 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 den Bauleitplänen beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörgen“ dar.

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 Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### **9.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Anlass ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von gewerblich-orientierten Sonderflächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energiegewinnung und energetische Verwertung sowie eine geordnete Abfallwirtschaft Rechnung. Weitere Informationen zum Inhalt sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

### **9.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen vor dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Immissionen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind entbehrlich.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Maßgebend sind die vorliegenden Darstellungen der Grünflächen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes auf der Ebene des Bebauungsplanes.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: In der Landes- und Regionalplanung sind wirtschaftliche und konjunkturelle Ziele und Grundsätze enthalten. Es gilt die Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme und des Anbindegebotes. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Die wirtschaftlichen und konjunkturellen Ziele und Grundsätze sind erfüllt bzw. eingehalten. Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden, wobei der Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen ist. Das Anbindegebot ist eingehalten. Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Erholung stehen in einem gerechten Abwägungsgrundsatz.

#### **9.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet wird vollständig als landwirtschaftliche strukturarme Grünlandfläche genutzt und ist unbebaut bzw. nicht versiegelt. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen, der angrenzenden Verkehrsachse im Westen (St 2025) und freier Landschaft geprägt. Topographisch bedingt handelt es sich um ein bewegtes Gelände. Denkmäler sind nicht vorhanden. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

#### **9.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Eine Flächeninanspruchnahme würde unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen beispielsweise für das Schutzgut Boden und Wasser, Fläche sowie Landschaft und Ortsbild resultieren. Insbesondere der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Flächen würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde den Bedarf an Flächen für eine nachhaltige Energieversorgung und Energieverwertung sowie den Bedarf für eine Einrichtung für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft nicht Rechnung tragen. Die kommunale Wirtschaftskraft kann nicht gestärkt werden. Gleichzeitig entgeht die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

#### **9.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und



Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Eine ausführliche Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen, da es sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB im vorliegenden Umweltbericht (Änderung des Flächennutzungsplanes) um eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörgen“ handelt.

## **9.6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz**

### **Bestandsaufnahme**

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dünggeeintrag auszugehen. Das räumliche Umfeld ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzungen und von der Staatsstraße St 2025 im Westen geprägt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotop- oder naturschutzrechtlich geschützte Gebiete. Diese befinden sich jedoch in der näheren Umgebung:

- Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LGS-00417.01) ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LGS-00417.01) ca. 380 m östlich des Plangebiets
- FFH-Gebiet „Gräben im mittleren Mindelta“ (ID 7828-371) ca. 450 m südwestlich des Plangebiets
- Biotop-Bestand „Gebüsch, magere Altgrasflur und magere Flachland-Mähwiese an Steilböschung südlich Spöck“ (7828-1062-001) ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Biotop-Bestand „Schlehenhecken südlich Spöck“ (7828-0110-001 und -002) ca. 100 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Biotop-Bestand „Gehölz NW-Mörgen, an einem Südwesthang zum Floßachtal hin (Hangleitenwald)“ (7829-0068-002) ca. 150 m südlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße
- Ausgleichsflächen im Ökoflächenkataster westlich des Plangebietes, gegenüber der Staatsstraße

Artenspezifische Aussagen zum Bestand in Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel erstellt.

## **Auswirkungen**

Der Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. berührt. Das Landschaftsschutzgebiet LSG und das FFH-Gebiet befinden sich in ausreichend räumlicher Entfernung und sind ebenfalls nicht betroffen. Auch die Biotop-Bestände sind ausreichend weit entfernt sowie nicht betroffen bzw. durch das Vorhaben in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt. Selbe Aussage gilt für die Ausgleichsflächen im Westen außerhalb des Plangebietes.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen die Darstellung von Grünflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Darstellungen durch grünordnerische Festsetzungen und weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich, zum Boden- und Grundwasserschutz, etc. gestärkt.

Nähere Konkretisierungen und artenspezifische Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit

### **9.6.2 Schutzgut Boden und Wasser**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete oder Gewässer sind nicht betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bezüglich der Boden- und Untergrundverhältnisse, der Versickerungsfähigkeit wird ein geotechnischer Bericht auf der Ebene des Bebauungsplanes beigelegt. Eine Bodenfunktionsbewertung ist ebenfalls Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **Auswirkungen**

Die geltenden Bestimmungen, Richtlinien, Normen und Vorgaben für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens sind zwingend einzuhalten. Im Zuge der Umsetzung von Vorhaben ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachweislich aufzuzeigen.

Die Flächeninanspruchnahme vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Minimierungsmaßnahmen wie beispielsweise die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses auf der Ebene des Bebauungsplanes bei. Hierfür sind unter anderem die dargestellten Grünflächen im vorliegenden Flächennutzungsplan maßgebend. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Entwässerung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Aufgrund der erstmaligen Flächeninanspruchnahme sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

#### **9.6.3 Schutzgut Fläche**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Randbereich ist zudem eine Strukturanreicherung des Landschaftsraums zur Stärkung des Biotopverbundes: Pflanzung von Einzelbäumen, Feldgehölzen, wegbegleitenden Krautsäumen vorgesehen.

Auf der Ebene der Regional- und Landesplanung werden weitere Maßgaben bzgl. der Flächeninanspruchnahme, des Anbindegebotes, des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft und des Vorbehaltsgebietes für die Erholung formuliert.

##### **Auswirkungen**

Durch die Darstellung der Bauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im Außenbereich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch.

Vorgesehen ist die Darstellung von Sonderbauflächen, wodurch die geplante Entwicklung nicht den gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Randeingrünungen als Grünflächen werden berücksichtigt. Die Grünflächen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen.

Das Plangebiet weist keine Anbindung an eine (geeignete) Siedlungseinheit auf. Gemäß LEP Z 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (Tatbestand Spiegelstrich 4) [...]. Die geplanten Nutzungen i. V. m. den bestehenden und erforderlichen Standortbedingungen begründen den Ausnahmebestand. Die Vorgaben des Anbindegebotes im LEP Bayern (Z 3.3 unter Hinzunahme des Ausnahmetatbestands Spiegelstrich 4) sind eingehalten und erfüllt. Aufgrund des konkreten Nutzungszwecks wird eine abgerückte Standortlage erforderlich.

Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 2.3.2). Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder etwaige Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.



Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Der Flächenbedarf ist wie oben angeführt entsprechend nachvollziehbar dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Den Belangen Erholung und Landschaftsbild sind in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Zusammenfassend sind gemäß Ziff. 2.3.4 negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht vorhanden, wodurch das Vorbehaltsgebiet für die Erholung in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Aufgrund der Lage und Größe sowie der erstmaligen Überplanung dieses Außenbereiches sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch. Die Flächeninanspruchnahme ist in Anbetracht der Abwägungen städtebaulich vertretbar. Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Fläche: hohe Erheblichkeit

#### **9.6.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Gelände ist topographisch bewegt sowie gegenwärtig nicht beansprucht oder versiegelt. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen oder Vegetationsbestände, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegenden Gegenden. Diese Umstände sind für das Plangebiet selbst von geringer Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse der Staatsstraße St 2025 im Westen vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb des Plangebietes durch Emissionen geprägt.

##### **Auswirkungen**

Durch die zu erwartende Bebauung kann aufgrund der Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Lage neben einer Staatsstraße, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen ausgehend von der Staatsstraße St 2025 im Westen. Für das Mesoklima ist die geplante Maßnahme von untergeordneter Bedeutung. Angesichts der großen Freiflächen im räumlichen Umfeld spielt das Plangebiet generell eine eher untergeordnete Rolle.

Minimierungsmaßnahmen wie die Darstellung der Grünflächen begünstigen die schutzgutsbezogenen Auswirkungen und verringern eine Oberflächenaufheizung. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

## **9.6.5 Schutzgut Mensch**

### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Immissionen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

### **Auswirkungen**

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung über die Staatsstraße St 2025 kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen durch Immissionen wird im Bebauungsplan geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auf der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind etwaige Maßnahmen entbehrlich. Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

## **9.6.6 Schutzgut Landschaft, Ortsbild**

### **Bestandsaufnahme**

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope oder naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LGS-00417.01) befinden sich ca. 30 m westlich des Plangebiets, gegenüber der Staatsstraße sowie ca. 380 m östlich des Plangebiets, jeweils außerhalb des Interessensgebietes. Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Erholungsfunktion zu. Der Standort befindet sich im Außenbereich.

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild durch eine bewegte und offene strukturarme Feldflur geprägt, die im Westen von der Staatsstraße St 2025 umgeben wird. Im Norden und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten verläuft ein Feld-/Wirtschaftsweg mit anschließend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

### **Auswirkungen**

Durch die Flächeninanspruchnahme wird das Plangebiet langfristig baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Die Ausweisung der Bauflächen führt zu einer langfristigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch aufgrund der Lage im Außenbereich hohe Auswirkungen vorhanden sind.

Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass die Maßgaben der Landes- und Regionalplanung eingehalten sind. Zudem ist der Flächenbedarf entsprechend nachvollziehbar dargestellt. Umweltbezogen besteht damit Einverständnis, sofern entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen werden.

Zwingend sind die allseitigen Randeingrünungen umzusetzen, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden. Maßgebend ist die vorliegende Darstellung von (randlichen) Grünflächen, wodurch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft, Ortsbild: hohe Erheblichkeit

## **9.6.7 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 räumlichen Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt.

### **Auswirkungen**

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit



### **9.6.8 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 Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet 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 im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **9.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich**

### **9.7.1 Eingriff und Ausgleich**

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Bebauungsplan festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

### **9.7.2 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt: Darstellung von Grünflächen an den Randbereichen zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft.

Verstärkt werden diese durch einschlägige Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Durch geeignete städtebauliche Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Ausweisung der Baufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Sämtliche weitere Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan geprüft.

## 9.8 Planungsalternativen

Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung zu entnehmen (vgl. Ziff. 2.3.2). Alternative Standorte außerhalb des vorliegenden Plangebietes stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß nachgewiesen. Umweltbezogen liegen keine Planungsalternativen vor.

## 9.9 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben zum gegenwärtigen Kenntnisstand bekannt, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

## 9.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie beispielsweise das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB, Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Donau-Iller (RP 15)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel, Geotechnischer Bericht, Geruchsgutachten (jeweils Anlagen der Begründung der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Bebauungsplanes)

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. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 9.11 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung der randlichen Grünflächen.

## 9.12 Zusammenfassung

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittel
Boden und Wasser	Mittel
Fläche	Hoch
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaft, Ortsbild	Hoch
Kultur- und Sachgüter	Gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Das Anbindegebot wird durch die Erfüllung des Ausnahmetatbestands eingehalten.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Landschaft/Ortsbild hoch. Der Gewerbeflächenbedarf ist vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Durch die nachvollziehbare Darlegung der Begründung der Flächeninanspruchnahme ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich und umweltbezogen vertretbar, sofern die nachstehende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Mindestens 5 m breite Ortsrandeingrünungen in alle Himmelsrichtungen sind vorzusehen, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

Aufgrund der absehbaren erstmaligen (baulichen) Beanspruchung des Plangebietes sowie der Bodenfunktionen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittel. Die bodentechnische Ver- und Entsorgung bzw. Verwertung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) aufzuzeigen.

Der Artenschutz, die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sowie der Immissionsschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Nutzung für das Schutzgut Klima und Luft eine eher untergeordnete Bedeutung.

Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen beispielsweise im Bereich der (randlichen) Grünflächen ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung auszugehen. Unter



Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden

## 10 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	ca. 57.450 m <sup>2</sup>	100 %
davon Sonderbauflächen	ca. 48.870 m <sup>2</sup>	ca. 85 %
davon Grünflächen	ca. 8.580 m <sup>2</sup>	ca. 15 %

## 11 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 20. November 2025

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 20. November 2025

## 12 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, .....

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

Gemeinde Eppishausen, den .....

.....  
Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin