

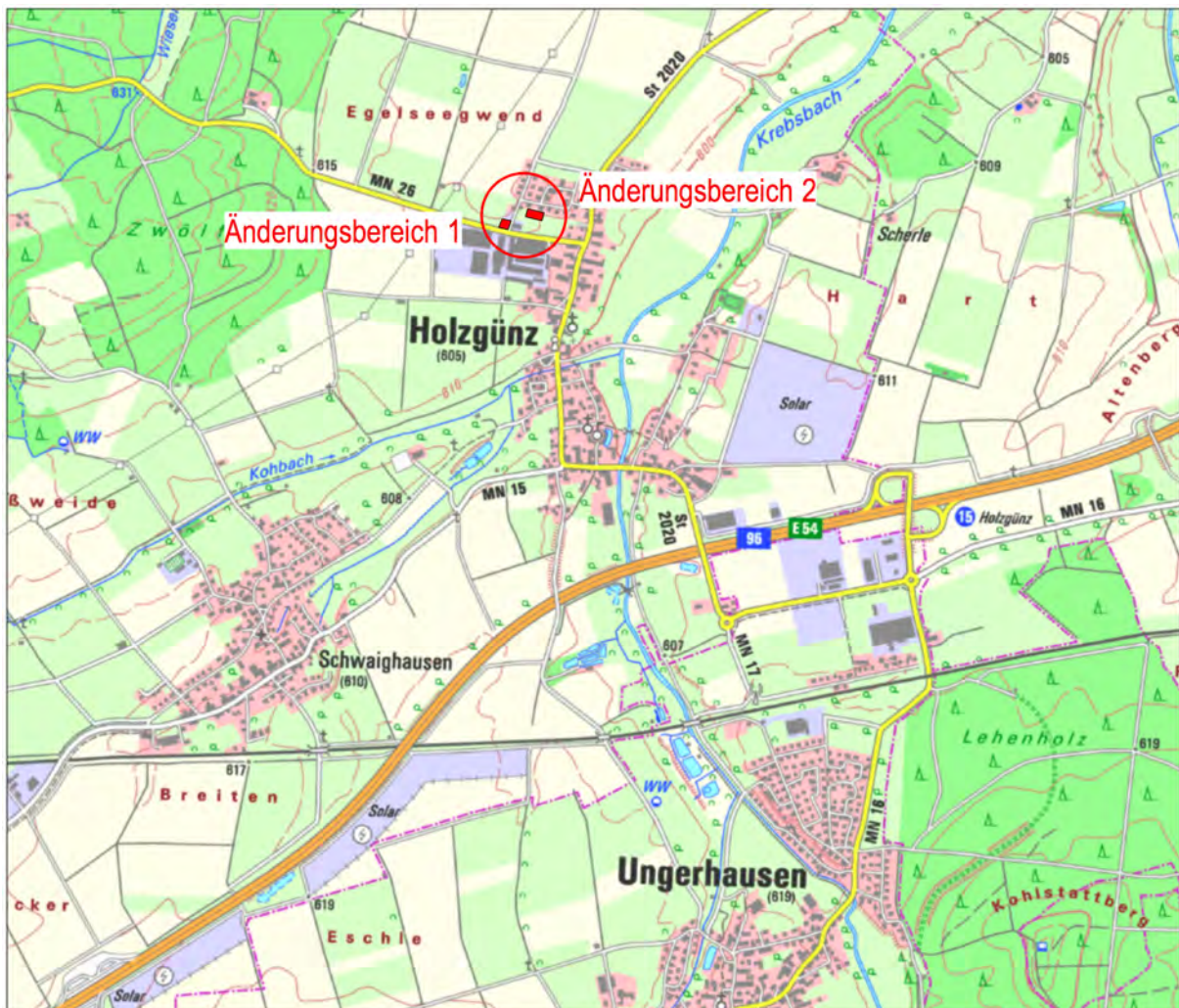
# GEMEINDE HOLZGÜNZ



## 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

VORENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 15.02.2018

### Begründung mit Umweltbericht



Übersichtslageplan ohne Maßstab

# Begründung

## Inhalt:

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf
2. Planungsrechtliche Situation
3. Bestandssituation und Realnutzung / Planung
4. Immissionsschutz
5. Umweltprüfung / Umweltbericht

## Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

### 1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Holzgünz umfasst zwei Änderungsbereiche im Nordwesten des Hauptortes Holzgünz mit einer Gesamtgröße von etwa 0,33 ha.

Das Plangebiet (PG) untergliedert sich in einen ca. 0,12 ha umfassenden Änderungsbereich 1 und einen ca. 0,21 ha großen Änderungsbereich 2.

Im Zuge des gegenständlichen Planvorhabens werden keine im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnete Flächen als neue Bauflächen dargestellt.

Im Änderungsbereich 1 erfolgt eine Änderung der Darstellung von einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu einer „gewerblichen Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO „mit Emissionsbeschränkung“. Außerdem wird entlang der Niederrieder Straße die in Richtung Westen bereits dargestellte „sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ innerhalb des Änderungsbereichs bis zur Waldstraße fortgeführt. Der Änderungsbereich umfasst das Westgrundstück im unmittelbaren Einmündungsbereich der Waldstraße in die Niederrieder Straße. Im wirksamen Flächennutzungsplan grenzen im Norden und Osten „gemischte Bauflächen“ sowie im Süden und Westen „gewerblichen Bauflächen“ an.

Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine Änderung der Darstellung von einer „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zu einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Dieser Änderungsbereich umfasst den westlichen Teilbereich einer größeren, ost-west-gerichteten Grundstücksfläche, die rückwärtig bzw. ohne direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen im Bereich zwischen der Niederrieder Straße, dem Nordring und der Waldstraße liegt. Im wirksamen Flächennutzungsplan grenzen im Norden und Osten „Wohnbauflächen“ sowie im Süden und Westen „gemischte Bauflächen“ unmittelbar an.

Anlass und Bedarf: Die Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ durchgeführt. Mit den Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf die aktuell vorhandenen Erfordernisse für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks und Bauunternehmens entlang der Niederrieder Straße und legt die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen für eine langfristige Standortsicherung der Unternehmen fest. Die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung in den beiden Teilbereichen schafft hierfür in Ergänzung zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Planungserfordernisse sind insbesondere vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange bzw. der Erfordernisse des Trennungsgrundsatzes / -gebots (des § 50 BImSchG; Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips) und aufgrund dessen einer nutzungsverträglichen Zuordnung der Flächen(darstellungen) auf Ebene der Flächennutzungsplanung gegeben. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Inhalte des nachfolgenden Kapitels 4. „Immissionsschutz“ verwiesen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Beschlussituation**

Der Gemeinderat Holzgünz hat in der Sitzung vom 15.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

### **2.2 Darstellung der Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung im wirksamen Flächennutzungsplan**

#### Änderungsbereich 1

Der ca. 0,12 ha große Änderungsbereich 1 umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 122/4 der Gemarkung Holzgünz.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2007 als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

#### Änderungsbereich 2

Der ca. 0,21 ha große Änderungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche am Westrand des Grundstücks mit der Flurnummer 22 der Gemarkung Holzgünz.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2007 inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### **2.3 Raumordnung und Landesplanung**

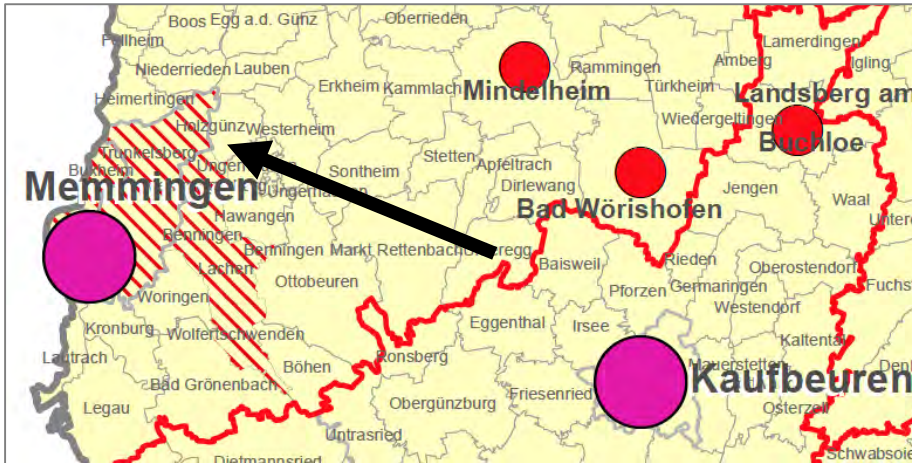
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

#### Landesentwicklungsprogramm 2013

Die Gemeinde Holzgünz zählt gemäß des Landesentwicklungsprogramms 2013 und des Regionalplans der Region Donau-Iller zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

### Regionalplanung

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau – Iller bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau – Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)
- Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)
- Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)

### Fazit:

Die gegenständliche 7. Flächennutzungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt in Einbeziehung der bestehenden Flächenressourcen insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.

## **3. Bestandssituation und Realnutzung / Planung**

Detailliertere Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind dem anhängigen Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

### 3.1 Änderungsbereich 1

#### Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Holzgünz direkt nördlich der Niederrieder Straße, unmittelbar westlich im Einmündungsbereich der Waldstraße.

#### Realnutzung

Der Änderungsbereich weist zu einem Großteil eine wassergebunden befestigte Fläche (Schotterfläche) auf und wird derzeit als Firmen-Parkplatz für das ortsansässige mittelständische Dämmstoffwerk genutzt. Am östlichen Randbereich, zwischen der Waldstraße und dem Parkplatz, sind 3 Einzelgehölze / Laubbäume (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) vorhanden. Im westlichen Randbereich befindet sich zudem ein Grün- / Trennstreifen im Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ansonsten sind in dem Änderungsbereich keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

#### Planung

Im Zuge der gegenständlichen Planung erfolgt eine Änderung der Darstellung von einer „gemischten Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO zu einer „gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3. BauNVO. Außerdem wird nördlich entlang der Niederrieder Straße die in Richtung Westen bereits dargestellte „sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ innerhalb des Änderungsbereichs bis zur Waldstraße fortgeführt.

Bezüglich Anlass und Bedarf der Planänderung wird auf die Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 1 verwiesen.

### 3.2 Änderungsbereich 2

#### Lage des Änderungsbereichs

Dieser Änderungsbereich umfasst den westlichen Teilbereich einer größeren, ost-west-gerichteten Grundstücksfläche, die rückwärtig bzw. ohne direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen im Bereich zwischen der Niederrieder Straße, dem Nordring und der Waldstraße liegt.

#### Realnutzung

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden schließt die Fläche unmittelbar an die Wohnbau-Grundstücke bzw. die Wohnbebauung der südlichen Bauzeile entlang des Nordrings an. Südwestlich grenzt eine Mischgebietsbebauung bzw. das Bürogebäude des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks sowie des Bauunternehmens an. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen werden derzeit, wie der Änderungsbereich selbst, landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

#### Planung

In diesem Gebiet erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO in eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO.

Bezüglich Anlass und Bedarf der Planänderung wird wiederum auf die Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 1 verwiesen.



#### **4. Immissionsschutz**

Zur fach- und sachgerechten Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und nachhaltige Konzeption zur Sicherung des Gesamt-Betriebsstandortes wurde auf Ebene der parallel aufgestellten 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Unterlage der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik mit Bezeichnung „Bericht Nr. 17081\_gew\_gu01\_v2 mit Stand vom 27.10.2017“ liegt den Planunterlagen der Bebauungsplanänderung als deren Bestandteil in Anlage bei. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird hiermit durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm der bestehenden und künftigen Anlagen sowie durch entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 Rechnung getragen.

Die Beurteilung im Rahmen des Gutachtens erfolgte anhand der gebietspezifischen Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA Lärm. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren.

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. plangegebenen gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten unter Ausschöpfung der ORW (Orientierungswerte) entsprechende Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 (...) festgesetzt werden können, die für die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die weitere betriebliche Entwicklung (bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens entlang der Niederrieder Straße) als ausreichend bemessen einzustufen sind.

Allerdings ging dabei im fachlichen Gesamtzusammenhang als ein gutachterliches Ergebnis bzw. als eine immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigende Rahmenbedingung auch hervor, dass zum einen u.a. im gegenständlichen Änderungsbereich 1 (Grundstück westlich Waldstraße) keine Wohnnutzung bzw. letztlich keine Bebauung mit Wahrung des Mischgebietscharakters aus gesamtplanerischer Sicht erfolgen kann. Zum anderen muss im Änderungsbereich 2 (westliche Teilfläche Fl.-Nr. 22) eine Umänderung der Flächennutzungsplandarstellung von einer Wohnbaufläche in eine gewerbliche Baufläche erfolgen (hierzu wird insbesondere auf Ziffer 6.3 „Schallimmissionskontingente  $L_{IK}$ “ des Gutachtens auf S. 44 ff. verwiesen). Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung trägt die Gemeinde in einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Weise der Berücksichtigung dieser immissionsschutzrechtlichen Belange Rechnung. Die Erfordernisse des Trennungsgrundsatzes / -gebots (des § 50 BImSchG; Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips) und infolge dessen einer nutzungsverträglichen Zuordnung der Flächen(darstellungen) auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit einer entsprechenden Baugebiets-Abstufung (räumliche Abfolge von GE-MI-WA) werden entsprechend berücksichtigt.

#### **5. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

**Planverfasser**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Holzgünz

Mindelheim, den .....

.....  
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

**Gemeinde Holzgünz**

Holzgünz, den .....

...(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister P. Nagler



Hauptstraße 54  
87752 Holzgünz  
Tel.: 08393/235  
Fax: 08393/1299  
E-Mail: gemeinde@holzguenz.de

## BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

### Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Marktstraße 1 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	<a href="mailto:poststelle@vg-erkheim.de">poststelle@vg-erkheim.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	<a href="mailto:poststelle@va-mm.bayern.de">poststelle@va-mm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	<a href="mailto:poststelle@aelf-mh.bayern.de">poststelle@aelf-mh.bayern.de</a> <a href="http://www.landwirtschaft.bayern.de">http://www.landwirtschaft.bayern.de</a>
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	<a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a> <a href="http://www.ale-schwaben.bayern.de">http://www.ale-schwaben.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	<a href="mailto:Erkheim@BayerischerBauernverband.de">Erkheim@BayerischerBauernverband.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung – BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Bund Naturschutz Ortsgruppe Erkheim / Günztal		Ortsstraße 4 87746 Erkheim		<a href="mailto:bn-erkheim@gmx.de">bn-erkheim@gmx.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	<a href="mailto:info@hwk-schwaben.de">info@hwk-schwaben.de</a>
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	<a href="mailto:info@schwaben.ihk.de">info@schwaben.ihk.de</a>
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	<a href="http://www.unterallgaeu.de">www.unterallgaeu.de</a>
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:edgar.putz@lra.unterallgaeu.de">edgar.putz@lra.unterallgaeu.de</a>
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de">gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de</a>
	Bauamt / Kreisbaumeister Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de">claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de</a>
	Tiefbau Herr Walter Pleiner		Tel: 08261/995-317 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de">walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de</a>
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:julian.rubach@lra.unterallgaeu.de">julian.rubach@lra.unterallgaeu.de</a>
	Naturschutz Frau Katherina Grimm		Tel: 08261/995-261 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de">katherina.grimm@lra.unterallgaeu.de</a>
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de">brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de</a>



Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Kreisbrandrat Herr Alexander Möbus		Tel: 08261/995-468 Fax: 08261/995-316	<a href="mailto:alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de">alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	<a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a> <a href="http://www.regierung.schwaben.bayern.de">www.regierung.schwaben.bayern.de</a>
Regionaler Planungsverband Donau- Iller (Geschäftsstelle)		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	<a href="mailto:sekretariat@rvdi.de">sekretariat@rvdi.de</a> <a href="http://www.rvdi.de">http://www.rvdi.de</a>
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		<a href="mailto:info@schwaben-netz.de">info@schwaben-netz.de</a> <a href="http://www.schwaben-netz.de">http://www.schwaben-netz.de</a>
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	<a href="mailto:poststelle@sbake.bayern.de">poststelle@sbake.bayern.de</a> <a href="http://www.stbake.bayern.de">http://www.stbake.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	<a href="mailto:poststelle@wwa-ke.bayern.de">poststelle@wwa-ke.bayern.de</a>
Zweckverband Industrie- und Gewerbepark A 96	Verwaltungsgemeinschaft Erkheim Frau Friedrich	Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/80240 Fax: 08336/802433	<a href="mailto:poststelle@vg-erkheim.de">poststelle@vg-erkheim.de</a>
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>				
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	Tel: 08336/432 Fax: 08336/9659	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-lauben.de">rathaus@gemeinde-lauben.de</a> <a href="http://www.gemeinde-lauben.de">http://www.gemeinde-lauben.de</a>
Memmingen	Herr 1. Bürgermeister Schilder	Marktplatz 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/850-0 Fax: 08331/ 5433	<a href="mailto:poststelle@memmingen.de">poststelle@memmingen.de</a> <a href="http://www.memmingen.de">www.memmingen.de</a>
Memmingerberg	Herr 1. Bürgermeister Lichtensteiger	Benninger Straße 3 87766 Memmingerberg	Tel: 08331/9526-0 Fax: 08331/9526-15	<a href="mailto:rathaus@memmingerberg.de">rathaus@memmingerberg.de</a> <a href="http://www.memmingerberg.de">www.memmingerberg.de</a>
Trunkelsberg	Herr 1. Bürgermeister Albrecht	Schulstraße 1 87779 Trunkelsberg	Tel: 08331/2391 Fax: 08331/80341	<a href="mailto:gemeinde@trunkelsberg.de">gemeinde@trunkelsberg.de</a> <a href="http://www.trunkelsberg.de">www.trunkelsberg.de</a>
Ungerhausen	Herr 1. Bürgermeister Fickler	Memminger Straße 4 87781 Ungerhausen	Tel: 08393/9360 Fax: 08393/9361	<a href="mailto:gemeinde@ungerhausen.de">gemeinde@ungerhausen.de</a> <a href="http://www.ungerhausen.de">www.ungerhausen.de</a>
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-westerheim.de">rathaus@gemeinde-westerheim.de</a> <a href="http://www.gemeinde-westerheim.de">www.gemeinde-westerheim.de</a>

## **BEGRÜNDUNG ANLAGE 2**

### **Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele**

Das Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ der Gemeinde Holzgünz befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Hauptortes Holzgünz an der Niederrieder Straße – Kreisstraße MN 26. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Holzgünz den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens Rechnung, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans schafft hinsichtlich der Darstellung der Änderungsbereiche die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Als wichtigste Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Änderung der Darstellung des Änderungsbereiches 1 von einer „gemischten Baufläche“ in eine „gewerblichen Baufläche mit Emissionsbeschränkung“
- Ebenfalls im Änderungsbereich 1: Darstellung / Fortführung der in Richtung Westen entlang der Niederrieder Straße bereits dargestellten „sonstigen Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ bis zur Waldstraße
- Änderung der Darstellung des Änderungsbereiches 2 von einer „Wohnbaufläche“ in eine „gemischte Baufläche“.

##### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

###### **Allgemeine Grundlagen**

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung aus dem Jahr 2006 inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU (zu den Themenbereichen Boden, Geologie, Klima, Luft, Natur und Wasser), Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt. Darüber hinaus sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Besonders relevant in Planungsverfahren sind die Bodenteilfunktionen: Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe, Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen sowie Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Grundlage für den Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts ist die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sowie in Ergänzung die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

#### Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Anpassung der jeweiligen Gebietskategorie der Änderungsbereiche insbesondere im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse bzgl. der weiteren betrieblichen Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens.
- Fortführung der Darstellung der in Richtung Westen entlang der Niederrieder Straße bereits dargestellten „sonstigen Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ bis zur Waldstraße.

#### **Fachplanungen**

Für den Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende relevanten Fachplanungen / fachplanerisch zu berücksichtigende Rahmenbedingungen vorhanden:

- Schalltechnische Untersuchung

Für den im Parallelverfahren zu der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit folgendem Titel erstellt: „Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ - Erweiterung und Standortoptimierung JOMA Dämmstoffwerk GmbH, 87752 Holzgünz: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm –Geräuschkontingentierung“ vom 27.10.2017.

- Baugrundgutachten

„Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben der Joma Dämmstoffwerk GmbH „Neubau Blocklagerhalle“ in 87752 Holzgünz“, in der Fassung vom 19.05.2016, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH.

#### **Flächennutzungsplan**

Die ca. 0,12 ha umfassende Fläche des Änderungsbereiches 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2007 als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird die Fläche in eine „gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ umgeändert; außerdem wird die „sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“ bis zur Waldstraße fortgeführt.

Die ca. 0,21 ha umfassende Fläche des Änderungsbereiches 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2007 inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 als „Wohnbaufläche“ gekennzeichnet. Im Zuge der gegenständlichen Planung wird die Fläche in eine „gemischte Baufläche“ umgeändert.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ durchgeführt.

#### **Landes- und Regionalplanung**

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die der Planung entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan der Planungsregion Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 2.3 der Begründung verwiesen.

#### Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Im Zuge der gegenständlichen Planung erfolgt keine Flächenneuausweisung.
- Nutzungsanpassung bestehender Flächenressourcen.

- Das Baugebiet bzw. die Planung leistet grundsätzlich einen weiteren Beitrag zur Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit der Ortschaft und damit des ländlichen Raumes.

### **Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen**

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie Gehölzbestände oder hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

nicht erforderlich.

### **Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand im PG nicht vorhanden bzw. bekannt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Bau- und Bodendenkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) im Änderungsbereich selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange:

Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der 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. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

## **2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **2.1 Derzeitiger Umweltzustand**

#### Realnutzung

Änderungsbereich 1: Der Änderungsbereich weist zu einem Großteil eine wassergebunden befestigte Fläche (Schotterfläche) auf und wird derzeit als Firmen-Parkplatz für das ortsansässige mittelständische Dämmstoffwerk genutzt. Am östlichen Randbereich, zwischen der Waldstraße und dem Parkplatz, sind 3 Einzelgehölze / Laubbäume (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) vorhanden. Im westlichen Randbereich befindet sich zudem ein Grün- / Trennstreifen im Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ansonsten sind in dem Änderungsbereich keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

Änderungsbereich 2: Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden schließt die Fläche unmittelbar an die Wohnbau-Grundstücke bzw. die Wohnbebauung der südlichen Bauzeile entlang des Nordrings an. Südwestlich grenzt eine Mischgebietsbebauung bzw. das Bürogebäude des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks sowie des Bauunternehmens an. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen werden derzeit, wie der Änderungsbereich selbst, landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

#### Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist für den Änderungsbereich 1 die großflächige Überformung und Nutzung als Parkplatz zu nennen. Für den Änderungsbereich 2 bestehen Vorbelastungen ggf. durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Grünlandflächen. Weitere Vorbelastungen der beiden Änderungsbereiche bestehen v.a. durch die benachbarten Verkehrsflächen und insbesondere die Kr MN 26 / Niederrieder Straße sowie auch durch die vorhandene Bebauung bzw. v.a. die Gewerbebetriebe.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung bzw. den Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ist davon auszugehen, dass die derzeitigen Realnutzungen (insb. im Änderungsbereich 2) vorerst weiterhin bestehen bleiben und auf mittel- bis langfristige Sicht eine Bebauung gemäß des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt. Im Hinblick auf die ggf. zur Umsetzung kommende intensivere Bebauung in den beiden Teilbereichen (i.V.m. einer Umänderung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen sowie von gemischten Bauflächen in gewerbliche Bauflächen) würden weitere evtl. damit verbundene Beeinträchtigungen wie z.B. ein höherer Versiegelungsgrad möglicherweise ausbleiben.

Demgegenüber bliebe - unter Berücksichtigung der Inhalte und Zielsetzungen der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung - der dringende Handlungs- und Flächenbedarf für die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks und Bauunternehmens entlang der Niederrieder Straße weiterhin unverändert bestehen. Damit würde die Gemeinde eine sich bietende, günstige Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen. Des Weiteren würde die Gemeinde im gesamtplanerischen Zusammenhang mit der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung auch die Gelegenheit für die Umsetzung bzw. planungsrechtliche Regelung der immissionsschutzrechtlichen Belange auf Ebene einer Gesamtkonzeption für das komplette Gewerbegebiet entlang der Niederrieder

Straße auslassen. Abschließend würde auch die Möglichkeit für die planungsrechtliche Sicherung bzw. Umsetzung einer zielführenden und qualitätsvollen bzw. nachhaltigen räumlich-wirksamen Ein- und Durchgrünungssituation des Gesamtgewerbegebiets nicht genutzt.

### **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### **3.1 Schutzgut Fläche**

##### **Bestand**

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 0,33 ha, von denen im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung etwa 0,21 ha als „gemischte Baufläche“ und ca. 0,09 ha als „gewerbliche Baufläche mit Emissionsbeschränkung“ dargestellt werden; die restlichen ca. 0,03 ha werden als „Sonstige Fläche für die innerörtliche Durchgrünung“. Es erfolgt im Zuge der gegenständlichen Planung keine Neudarstellung von Bauflächen – im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen der zwei Änderungsbereiche als „Wohnbaufläche“ bzw. „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Änderungsbereich 1 ist größtenteils als Schotterfläche überformt und wird derzeit als Parkplatz genutzt. In den äußersten Rand- und Übergangsbereichen sind einige Grünflächen vorhanden.

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs 2 wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

##### **Auswirkungen**

Durch die Änderungen der Darstellung und die zu erwartenden Auswirkungen auf den nachfolgenden Planungsebenen besteht innerhalb der Änderungsbereiche die Möglichkeit, dass ein größerer Anteil der Flächen durch Bebauung versiegelt wird als es bei der bisherigen dargestellten Gebietskategorie möglich gewesen wäre. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ im WA beträgt gem. BauNVO 0,4; im MI/MD 0,6 und im GE 0,8. In beiden Änderungsbereichen erhöht sich die maximal mögliche Zulässigkeit für eine Flächenversiegelung im Vergleich zu der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans um 20%.

Zusätzlich ist es möglich, dass während Bauzeiten auch die Flächen, die letztlich nicht versiegelt werden, als Lagerfläche, Aufstellfläche für Kräne, o.ä. benötigt bzw. temporär beeinträchtigt werden.

Aufgrund dieser Auswirkungen sowie insbesondere auch der Bestandsituation von bereits im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen (keine planungsrechtliche Neuinanspruchnahme von Flächen) ergibt sich für den Änderungsbereich insbesondere aufgrund des geringen Umfangs der Planung und der zu erwartenden zusätzlichen künftigen Eingriffsintensität bzgl. des **Schutzgutes Fläche insgesamt eine Beeinträchtigung geringer Erheblichkeit.**

#### **3.2 Schutzgut Boden**

##### **Bestand**

##### Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Holzgünz liegt in der naturräumlichen Einheit „Günztal“, einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Die Landschaft der „Donau-Iller-Lech-Platten“ wurde durch den Schmelzwasserabfluss



nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Abfluss-Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Das Plangebiet selbst befindet sich auf der Hochterrasse westlich des Talraumes des Krebsbachs, einem linken Zufluss der Westlichen Günz.

### Geologie und Boden

Bei den Böden handelt es sich überwiegend um pseudovergleyte Braunerden bzw. Pseudogley-Braunerden (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). In dem Planungsgebiet lagern unter diesem Oberboden bzw. anthropogen überprägten Böden (Änderungsbereich 1) eine Lößlehmschicht, Mächtigkeit bis etwa 3 m unter GOK, darunter spätglaziale Schmelzwassersedimente (Terrassenkiese) bis in eine Tiefe von über 7 m unter GOK und darunter wiederum Gesteine der Oberen Süßwassermolasse (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, „Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben der Joma Dämmstoffwerk GmbH „Neubau Blocklagerhalle“ in 87752 Holzgünz“, in der Fassung vom 19.05.2016). Nach diesem Gutachten können innerhalb der Schicht der spätglazialen Schmelzwassersedimente (Terrassenkiese) Sand- oder Lehmhorizonte auftreten.

Der Änderungsbereich 1 ist großteils als Schotterfläche überformt und wird derzeit als Parkplatz genutzt; der Änderungsbereich 2 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet der beiden Änderungsbereiche vorhanden bzw. bekannt. Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet 31 - Bodenschutz/Altlasten, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse ist das Gelände-Niveau des im Bereich der Hochterrasse gelegenen Plangebietes insgesamt als eben anzusprechen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt nur für den Änderungsbereich 2, da der Änderungsbereich 1 bereits nahezu vollständig überbaut bzw. überformt ist und intensiv als Parkplatz genutzt wird.

Die im Gebiet des Änderungsbereichs 2 vorkommenden Böden sind in der Bodenschätzung wie folgt klassifiziert: GrA L I b 2 62 / 62.

Es handelt sich demnach bei dem Änderungsbereich 2 um eine Fläche, die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland genutzt werden können (Wechseland zwischen Acker und Grünland). Da in diesem Fall Grünland vorherrscht, wird es als Grünland-Acker (GrA) bezeichnet. Die Bodenart ist Lehm (L), die Zustands- bzw. Bodenstufe ist mit „I“ klassifiziert – Zustandsstufe der höchsten Ertragsfähigkeit, gekennzeichnet durch tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit allmählichem Übergang zu humus- und kalkhaltigem Untergrund und bester Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen. Die Klimastufe (b) entspricht einer Jahrestemperatur zwischen 7 und 8°C; die Wasserstufe (2) kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung. Die Boden-/Grünlandgrundzahl für den nördlichen Teilbereich beträgt 62, die Acker-/Grünlandzahl ebenfalls 62. (Werte der Bodenschätzung für das Plangebiet und das „Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung“)

Unter anderem mit Hilfe dieser Werte aus der Bodenschätzung werden die Bodenfunktionen für den Änderungsbereich gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher

Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes und des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wie folgt bewertet:

- Standortpotential für die natürliche Vegetation (in diesem Fall: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald): **mittel**
- Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: **sehr hoch**
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat): **sehr gering**
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle: **hoch**
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: **hoch**
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind in dem Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als **gering** einzuschätzen.

### **Auswirkungen**

Die Umsetzung von Bebauung auf der bisher noch unbebauten Fläche des Änderungsbereichs 2 wirkt sich dahingehend auf das Schutzgut Boden aus, dass anstehender Oberboden beseitigt wird, und die Böden überformt, verändert und teils versiegelt werden. Dadurch geht insbesondere die Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens verloren, zumindest in den Teilbereichen, die wie beschrieben verändert werden. Es ist aber festzustellen, dass der vorgefundene Boden lokal und regional weit verbreitet ist. Der Änderungsbereich 1 ist bis auf kleinere Rand- / Übergangsbereiche bereits großteils überformt / wassergebunden befestigt (Schotterfläche).

Die Erheblichkeit der **Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden** sind v.a. im Hinblick auf die Größe der noch nicht überbauten Flächenbereiche der PG und der zusätzlich zu erwartenden künftigen Eingriffsintensität im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation **als vergleichsweise gering zu bewerten**, ein sorgsamer Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

#### Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch liegt es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Eine HQ100-Hochwassergefährdung durch den rund 500 m westlich des Planungsgebietes gelegenen Krebsbach ist insbesondere aufgrund der topographischen Gegebenheiten auszuschließen.

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer ist nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.

#### Grundwasser

Genauere Angaben zu dem Grundwasserflurabstand liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der Ergebnisse eines geotechnischen Berichtes zu dem Neubau einer Blocklagerhalle durch die Firma Joma Dämmstoffwerk GmbH ist mit einem Grundwasserflurabstand von mehr als 7 m im PG zu rechnen (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, „Geotechnischer Bericht

zum Bauvorhaben der Joma Dämmstoffwerk GmbH „Neubau Blocklagerhalle“ in 87752 Holzgünz“, in der Fassung vom 19.05.2016).

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden, parallel zur Fließrichtung des Krebsbachs bzw. zu diesem hin.

### **Auswirkungen**

In Verbindung mit einer ggf. erfolgenden künftigen Überbauung bzw. dem dadurch entstehenden Verlust der bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächenbereiche des Änderungsbereichs 2 (mit einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gem. BauNVO) ist im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ggf. mit einer entsprechenden zusätzlichen Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate und evtl. einer Verstärkung des Oberflächenabflusses in diesen Bereichen zu rechnen. Generell besteht besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben, etc.) ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben erscheinen aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich, genauso wie das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter. Allerdings sind ggf. Maßnahmen gegen Schichtenwasser zu ergreifen / nicht auszuschließen. Diese Bewertung trifft im Wesentlichen auch auf den Flächenbereich des aktuell großteils bereits als Schotterfläche überformten Änderungsbereichs 1 zu (mit einer potentiell max. zulässigen GRZ von 0,8 für ein GE statt bislang 0,6 für ein MI gem. BauNVO).

Die **Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser** ist im Hinblick v.a. auf die Größe der noch nicht überbauten Flächen der PG sowie die zusätzlich zu erwartende künftige Eingriffsintensität im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation **als gering zu bewerten**.

Diese Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt unter der Voraussetzung, dass mit wassergefährdenden Stoffen ordnungsgemäß bzw. besonders sorgsam umgegangen wird.

## **3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft**

### **Bestand**

#### Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Holzgünz gehört zum Klimabezirk „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 1.000 mm – an der nächstgelegenen Wetterstation Memmingen liegen die mittleren Niederschlagssummen bei 1.017 mm und die Mitteltemperatur bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 für Memmingen). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

#### Luftaustausch – bezogen auf den Hauptort Holzgünz

Die für das Siedlungsgefüge wichtigen Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind die westlich des Ortes gelegenen Waldflächen sowie die den Ort umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vor allem im Westen und Norden an Holzgünz anschließen. Die Kaltluftströme verlaufen zuerst von den Höhenrücken in die Täler und dann entsprechend der Fließrichtung der Gewässer in nördlicher Richtung. Die Frisch- und Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

#### Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Der landwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich 2 ist als Teil eines Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen, das bereits an drei Seiten von bebauten Flächen umgeben ist; der Änderungsbereich 1 weist großteils bereits eine Überformung als Schotterfläche auf und wird als Parkplatz genutzt.

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen neben Vorbelastungen i.V.m. dem angrenzenden, Verkehrsflächen (u.a. Kr MN 26) sowie Gewerbegebiets- und Wohnbebauungs-Bestand (Fahrzeugbewegungen, Hausbrand, etc.) v.a. auch bei entsprechender Windrichtung temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **Auswirkungen**

Da die Fläche der zwei Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind und der Änderungsbereich 1 bereits großteils überformt ist und als Parkplatz genutzt wird, ist von keinen negativen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes auszugehen. Auch die grundsätzlich mögliche, um 20% größere Flächenversiegelung in den Änderungsbereichen, bedingt durch die Änderung der Darstellung von einer „Wohnbaufläche“ zu einer „gemischten Baufläche“ sowie auch einer „gemischten Baufläche“ in eine „gewerbliche Baufläche“ hat aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nur unwesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft.

Insgesamt sind deshalb im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation **bzgl. des Schutzgutes Lokalklima / Luft keine negativen Auswirkungen** zu erwarten.

## **3.5 Schutzgut Flora, Fauna und Biologische Vielfalt**

### **Bestand**

#### Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Kartierarbeiten / Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden.

Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Ungefähr 500m östlich des Plangebietes verläuft der Krebsbach ein Zufluss der Westlichen Günz, von Süden nach Norden, dessen Tal Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz (inkl. Westliche und Östliche Günz)“ ist.

Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

#### Realnutzung und Vorbelastungen

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 2.1 des Umweltberichts wird verwiesen.

#### Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Fläche der Änderungsbereiche aufgrund der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus

naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Allerdings sollten die 3 Einzelgehölze / Laubbäume am Ostrand des Änderungsbereichs 1 (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) nach Möglichkeit erhalten werden.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Vorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Infolge dessen sieht die Gemeinde (nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation) v.a. aufgrund der Realnutzungssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartende zusätzliche Eingriffsintensität des Vorhabens im gegenständlichen Fall von der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

### **Auswirkungen**

Wie bereits beschrieben kommt es bei einer Bebauung des Änderungsbereichs 2 auf Ebene der nachfolgenden Planungen vorrangig zu einem Verlust der derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen. Besondere, naturschutzfachlich wertgebende Strukturen / Wiesengesellschaften sind davon nicht betroffen. Der Änderungsbereich 1 ist, wie beschrieben, bereits großflächig überformt und wird als Parkplatz genutzt.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere während der Bauzeit auf der Fläche des Änderungsbereichs 2 die Beunruhigung der Umgebung am größten sein wird. Aber auch in diesem Zeitraum ist nicht mit einem unverhältnismäßig hohen Maß bzw. einer unverhältnismäßigen Erhöhung an Beeinträchtigung bzw. Beunruhigung im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen. Falls es während dieser Zeit zu einer temporären Störung bzw. Vertreibung von Kleintieren, Vögeln etc. im Nahbereich des PG v.a. durch Baulärm kommt, ist davon auszugehen, dass im Gebiet um das PG auch ausreichend temporär nutzbare Ausweichmöglichkeiten vergleichbarer Qualität für diese Tierarten vorhanden sind. Die nach der Bauzeit auftretenden Beunruhigungen oder Beeinträchtigungen durch die Nutzung unterscheiden sich nur unwesentlich von den Beeinträchtigungen bei Umsetzung von den Bauflächen, die durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen sind.

Demgegenüber ist bei Umsetzung der dargestellten „sonstigen Fläche zur innerörtlichen Durchgrünung im Süden des Änderungsbereichs 1 im Vergleich zur Bestandssituation von einer Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots auszugehen.

Insgesamt ist deshalb **für das Schutzgut Flora, Fauna und Biologische Vielfalt** gegenüber der (planungsrechtlichen) Bestandssituation sowie auch der Realnutzungssituation von **lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit** auszugehen.

## **3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)**

### **Bestand**

Emissionen durch Verkehrsinfrastruktur und bestehende Gewerbebetriebe

Durch die direkt angrenzend verlaufende Kreisstraße MN 26 ist der Umgriff der Änderungsbereiche bereits in vergleichsweise erhöhtem Maße vorbelastet (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.). Durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe bestehen nur geringe Emissionen, insbesondere auch da Staplerverkehr nach aktuellem Kenntnisstand vor allem innerhalb der der Werkshallen des Dämmstoffwerkes stattfindet.

#### Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Bestandssituation und geplante Nutzungen der ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebe

Zur fach- und sachgerechten Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und nachhaltige Konzeption zur Sicherung des Gesamt-Betriebsstandortes wurde auf Ebene der parallel aufgestellten 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Unterlage der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik mit Bezeichnung „Bericht Nr. 17081\_gew\_gu01\_v2 mit Stand vom 27.10.2017“ liegt den Planunterlagen der Bebauungsplanänderung als deren Bestandteil in Anlage bei. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird hiermit durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet durch Gewerbelärm der bestehenden und künftigen Anlagen sowie durch entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 Rechnung getragen.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. der Begründung wird weiterhin verwiesen.

#### Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Siedlungsbestand

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Staub, Geruch und Lärm, die das PG zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, stellt die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland im Bereich des Änderungsbereichs 2 selbst sowie auf den angrenzenden Flächen dar. Weitere Emissionen bestehen v.a. auch i.V.m. dem vorhandenen Siedlungsbestand (u.a. Andienungsverkehr, Hausbrand, Gebäude- und Gartenpflegearbeiten, etc.).

#### Sonstige Emissionen

Weitere sonstige Emissionen, beispielsweise durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen**

Für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) sind im Vergleich zur (planungsrechtlichen) Bestandssituation zusätzliche **Auswirkungen von lediglich geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Abgesehen von üblichen temporären Beeinträchtigungen vorrangig der angrenzenden wohngenutzten Bebauung bzw. entlang der Waldstraße und des Nordrings durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist in Verbindung mit der Bebauung der Änderungsbereiche im Hinblick auf die Größe der noch nicht überbauten Fläche lediglich mit geringen Auswirkungen bzgl. des Verkehrsaufkommens oder Emissionen i.V.m. der Bebauung bzw. der Erhöhung der Zulässigkeit für die Bebauungsintensität in den Änderungsbereichen auszugehen.

### **3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### **Bestand**

##### Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte das Planungsgebiet selbst aufgrund der räumlichen Lage in der Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen. Außerdem



wird der Änderungsbereich 1 bereits als Parkplatzfläche durch die ansässigen Gewerbebetriebe genutzt und der Änderungsbereich 2 als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

#### Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Auch für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, weisen die Fläche keine nennenswerte Bedeutung auf. Nicht zuletzt ist auf die bestehende planungsrechtliche Situation sowie die umliegende Bestandsbebauung hinzuweisen.

#### **Auswirkungen**

Im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation ist von keinen wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Generell entstehen - abgesehen von temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase aufgrund von Bauarbeiten wie auch im Rahmen der planungsrechtlichen Bestandssituation - durch Umsetzung von Bebauung innerhalb der Änderungsbereiche keine weiteren Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung v.a. in der Waldstraße und entlang des Nordrings. Weitere (zusätzliche) Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes entstehen durch die gegenständliche Planung / die Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) der Änderungsbereiche nicht. Aufgrund dessen sind **die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) lediglich als gering** einzuschätzen.

### **3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Der Änderungsbereich 1 weist großteils eine bereits überprägte Fläche auf und wird als Parkplatz genutzt; der Änderungsbereich 2 wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Änderungsbereiche bereits als „gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Flächen liegen im Bereich des nordwestlichen Ortsrands von Holzgünz sowohl unmittelbar nördlich angrenzend (Änderungsbereich 1) bzw. als auch mit einem Abstand von ca. 50 m nördlich der Niederrieder Straße (Änderungsbereich 2).

Besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten werden durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt, u.a. da sich westlich in knapp 700 m Entfernung der Beginn des ausgedehnten Waldgebietes auf dem westlichen Höhenrücken des Krebsbach-Talraums bzw. des Talraumes der Westlichen Günz befindet. Eventuelle Blickachsen in Nord-Süd-Richtung sind bereits durch die Gebäude der bereits bestehenden Bebauung (va. auch des Gewerbegebietes) eingeschränkt bzw. vorbelastet.

#### **Auswirkungen**

Während der Bauzeiten werden (allerdings gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation ohne nennenswerte zusätzliche Auswirkungen) temporär optische Störung durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc. bestehen, die aufgrund der Lage im Bereich der Hochterrasse eine gewisse Fernwirkung haben werden.

Anlage- und betriebsbedingt sind – so weit das auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beurteilt werden kann – abhängig von der Höhe der zu errichtenden Gebäude – besondere Blickachsen und -bezüge nach derzeitigem Kenntnisstand durch eine Bebauung des Gebietes nicht beeinträchtigt. Vielmehr erfolgt eine Anpassung / weiterführende Entwicklung der Darstellung der „Sonstigen Fläche zur innerörtlichen Durchgrünung“ am südlichen Rand des Änderungsbereichs 1.

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

Insgesamt sind im Vergleich zur (planungsrechtlichen) Bestandssituation zusätzlich dauerhaft **auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.**

### 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

##### Kulturgüter

Im Planungsgebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf die „Hinweise zum Bodendenkmalschutz“ unter Ziffer 1.2 dieses Umweltberichtes wird zudem verwiesen.

##### Sachgüter

Abgesehen von dem bestehenden Parkplatz auf der Fläche des Änderungsbereiches 1 sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Sachgüter vorhanden.

#### Auswirkungen

Abgesehen von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen während der Bauzeit, die allerdings auch i.V.m. der planungsrechtlichen Bestandssituation zu erwarten wären, ist von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen. Eventuelle Schäden an der Straße oder von Sachgütern benachbarter Grundstücke (Zaunanlagen, etc.) durch Baumaschinen, etc. sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. **Bzgl. des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.**

### 3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

**Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen**

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen – in diesem Fall im Änderungsbereich 2 – bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Dadurch besteht wiederum ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen sowie das Risiko der Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Eine weitere Folge der Versiegelung von Flächen ist die Störung / Vertreibung von Kleintieren in diesem Bereich sowie zumindest der Verlust der bestehenden Vegetation im Planungsgebiet. Dabei handelt es sich vorrangig aber lediglich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland bzw. insgesamt um keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, Elemente, etc..

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung Auswirkungen gewissen Ausmaßes sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild hat, als auch auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

**Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen**

Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. weiterführend auch auf die jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigungsebene) verwiesen.

**Auswirkungen**

Da die beiden Änderungsbereiche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, ergeben sich bzgl. Wechselwirkungen insgesamt keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.

Außerdem sind im gegenständlichen Fall keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.

Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Folglich sind bzgl. **Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.**

**3.11 Auswirkung / Erzeugung von Abfällen**

**Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

**Bestand**

Durch den Bestand – Parkplatz auf der Fläche des Änderungsbereichs 1 und landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs 2 als Grünland – fallen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Bzgl. der planungsrechtlichen Bestandssituation ist insbesondere auch auf Ebene der nachfolgenden Planungen bzw. letztlich i.V.m. der Realisierung und dem Betrieb von entsprechenden baulichen Anlagen mit keinem unüblichen Aufkommen von Abfällen für eine Wohnbebauung oder Mischgebietsbebauung auszugehen.

Falls für die Fläche des Änderungsbereiches 1 (großflächige Schotterfläche / wassergebunden befestigte Fläche) eine andere Nutzungsänderung oder -intensivierung erfolgen sollte und der Parkplatz deshalb rückgebaut / umgebaut wird, fallen Abfälle an, die jedoch bzgl. Art und Menge problemlos entsorgt bzw. wiederverwertet werden können.

**Auswirkungen**

Während der Bauzeit von Gebäuden sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. In Bezug auf die planungsrechtliche Bestandssituation und den geringen Flächenumfang der Änderungsbereiche ist demgegenüber von keinen nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen auszugehen. Sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt sind keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Anlagebedingt sind in der ersten Zeit nach Umsetzung der Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen an sich keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten; bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. o.ä. ist ebenfalls lediglich von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.

Betriebsbedingt ist – bezogen auf eine Wohn- oder entsprechende gewerbliche Nutzung – mit dem für den Landkreis Unterallgäu pro Person / Gewerbeeinheit durchschnittlichen Abfallaufkommen zu rechnen, das nach aktuellem Kenntnisstand auch problemlos über das vorhandene Müllbeseitigungskonzept des Landkreises entsorgt werden kann. Wertstoffe können an dem Wertstoffhof in Memmingerberg oder bei den anderen Wertstoffhöfen im Landkreis zu den entsprechenden Öffnungszeiten entsorgt werden.

Bzgl. außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge insbesondere Gewerbeabfälle etc. ist die Situation auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der verbindlichen Bauleitplanung oder ggf. im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens entsprechend zu prüfen und zu bewerten.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband Oberes Günztal. Die Entsorgung der zu erwartenden Abwassermengen ist sichergestellt / entsprechende Kapazitäten sind vorhanden.

**Insgesamt sind** nach derzeitigem Kenntnisstand **Auswirkungen lediglich geringer Erheblichkeit** und in einem hierfür nicht unüblichen Umfang **zu erwarten**.

Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann allerdings erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden. Aus diesem Grund muss hierfür – bzw. insbesondere sofern in Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist – eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen der verbindlichen Bauleitplanung oder ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigung) erfolgen.

### **3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen**

Im Plangebiet ist (unverändert zur planungsrechtlichen Bestandssituation der dargestellten W und M-Bauflächen) insbesondere während der Bauphase(n) von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe und auch insgesamt ordnungsgemäßer bzw. entsprechend zugelassener / geprüfter Techniken auszugehen. Eine besondere Relevanz im Hinblick auf die Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgenden Planungsebenen bzw. die verbindliche Bauleitplanung oder ggf. das Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

**Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu erwarten.**

### **3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen**

**Mögliche Unfälle / Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

**Bestand**

Risiken für die menschliche Gesundheit: Bei den in der Nähe der Änderungsbereiche bestehenden ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetrieben handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um Störfallbetriebe bzw. Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber der angrenzenden Bebauung von Holzgünz.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: In den Änderungsbereichen und dessen räumlich-funktionalen Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 1.2 dieses Umweltberichts wird verwiesen.

Umwelt: In dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG).

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.5 wird weiterhin verwiesen.

## **Auswirkungen**

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen  
Vorhabenintern sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang der Planung auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen  
Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. Im Gebiet sind weiterhin auch keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG). Dementsprechend und nicht zuletzt auch aufgrund der topographischen Verhältnisse bzw. der gegenüber dem östlich gelegenen Krebsbachtalraum erhöhten Lage des PG besteht bzgl. Hochwasserereignissen keine Gefährdung.

Auswirkungen infolge von extremen Unwetterereignissen (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) können letztlich natürlich nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den Änderungsbereich sind **bzgl. Unfällen / Katastrophen nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen zu erwarten.**

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter**

Bzgl. genauerer Aussagen wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. ggf. auf die Planungsebene des Einzelgenehmigungsverfahrens / des Bauantrags verwiesen. Auf der Planungsebene des vorbereitenden Bebauungsplans sind bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall insbesondere nachfolgende Maßnahmen auf Ebene der weiterführenden Planungen zu erwarten:

#### Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum.
- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort, möglichst über die belebte Bodenzone zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- besonders sorgsamer Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im Bereich von Baugruben und sonstigen Bodenaufschlüssen aufgrund des Fehlens einer Oberbodenschicht mit ihren Rückhalte- und Reinigungsfunktionen bzgl. versickerndem Oberflächen- / Niederschlagswasser.
- fachgerechte Zwischenlagerung des Bodens und weitestmöglicher Wiedereinbau.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

#### Schutzgut Flora und Fauna

- Planungsrechtliche Sicherung und Aufbau von Flächen für eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Darstellung / planungsrechtliche Sicherung von Flächen für eine qualitätsvolle Anlagen- / Baugebietseingrünung.

### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Für die zu erwartenden Eingriffe in einem Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bzgl. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung auf die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erstellende verbindliche Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Sofern im Zuge der Realisierung von Planvorhaben ggf. ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf notwendig sein sollte, ist die erforderliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den nachfolgenden Planungsebenen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu durchzuführen.

### **4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung notwendig.



## 5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Holzgünz dem dringenden Handlungs- und Flächenbedarf für die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen im Hinblick auf die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständisches Dämmstoffwerks und Bauunternehmens entlang der Niederrieder Straße Rechnung. Insbesondere werden mit den Planänderungen auch die immissionsschutzrechtlichen Belange sowohl der bestehenden als auch der künftig vorgesehenen Nutzungen des angestrebten Gesamtgewerbegebiets berücksichtigt. Zur parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ schafft die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans hierfür die (ergänzenden) Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, um eine planungsrechtliche Sicherung des entsprechenden, aus betriebsorganisatorischer Sicht örtlich gebundenen Flächenbedarfs am Betriebs-Standort sicherzustellen. Aufgrund dessen ist im gegenständlichen Fall eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

## 6. **Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **Beschreibung der verwendeten Methodik**

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts wurde der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen sowie wurde in Ergänzung der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStl, 2006) verwendet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen / Einsichtnahmen.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

### **Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlungen der einzelnen Umweltschutzgüter lagen insgesamt nicht vor.

Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab. Letztlich wäre dies im Hinblick auf die planungsrechtliche Bestandssituation (Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer gemischten Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan) auch grundsätzlich nicht erforderlich.

## 7. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Gemeinde durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden

dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist im Hinblick auf die nachfolgenden Planungsebenen zu erwarten, dass spätestens fünf Jahre nach Umsetzung von Vorhaben im Planungsgebiet überprüft werden sollte, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können. Grundsätzlich wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bzgl. der Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) allerdings auf die Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

## **8. Zusammenfassung**

### Anlass / Bedarf für die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Gewerbegebiet „Niederrieder Straße“ der Gemeinde Holzgünz befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Hauptortes Holzgünz an der Niederrieder Straße – Kreisstraße MN 26. Mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben trägt die Gemeinde Holzgünz den aktuell vorhandenen Erfordernissen für die weitere betriebliche Entwicklung bzw. die angestrebte Erweiterung, Umstrukturierung und Standortoptimierung des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks und Bauunternehmens Rechnung, was insgesamt zur Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde beiträgt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans schafft hinsichtlich der Darstellung der Änderungsbereiche die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ durchgeführt.

Die gegenständlichen untersuchten Änderungsbereiche umfassen eine Gesamtgröße von ca. 0,33 ha und befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Holzgünz im Umgriff der Niederrieder Straße. Es erfolgt im Zuge der gegenständlichen Planung keine Neudarstellung von Bauflächen – im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen der zwei Änderungsbereiche als „Wohnbaufläche“ bzw. „gemischte Baufläche“ dargestellt.

### Bestand / Realnutzung

Der Änderungsbereich<sup>1</sup> weist zu einem Großteil eine wassergebunden befestigte Fläche (Schotterfläche) auf und wird derzeit als Firmen-Parkplatz für das ortsansässige mittelständische Dämmstoffwerk genutzt. Am östlichen Randbereich, zwischen der Waldstraße und dem Parkplatz, sind 3 Einzelgehölze / Laubbäume (jüngeren bis mittleren Alters; Linden mit einem Stammumfang von ca. 0,3 bis 0,4 m) vorhanden. Im westlichen Randbereich befindet sich zudem ein Grün- / Trennstreifen im Übergangsbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Ansonsten sind in dem Änderungsbereich keine weiteren Grünstrukturen vorhanden.

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs<sup>2</sup> wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden schließt die Fläche unmittelbar an die Wohnbau-Grundstücke bzw. die Wohnbebauung der südlichen Bauzeile entlang des Nordrings an. Südwestlich grenzt eine Mischgebietsbebauung bzw. das Bürogebäude des ortsansässigen mittelständischen Dämmstoffwerks sowie des Bauunternehmens an. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Flächen werden derzeit, wie der Änderungsbereich selbst, landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

### Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Die Fläche des Änderungsbereichs 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt, der Änderungsbereich 2 als „Wohnbaufläche“.

#### Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in der Landes- und Regionalplanung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen vorhanden, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm wird auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes sowie auf Ziffer 2. der Begründung verwiesen.

#### Arten- und Naturschutz

Bzgl. Schutzgebieten / sonstigen Funden aus naturschutzbezogenen Kartierungen etc. wird auf die detaillierten Ausführungen unter dem Kapitel 3.5 verwiesen.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Fläche der beiden Änderungsbereiche aufgrund der vorhandenen Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Vorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Planänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Aufgrund von Realnutzung und Bestandssituation (und nicht zuletzt auch in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation der Baugebietsdarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan) sieht die Gemeinde auch von der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

#### Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) in den beiden Änderungsbereichen selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

#### Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

#### Bewertung der Schutzgüter

<b>Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Fläche</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Lokalklima / Luft</b>	Keine negativen Auswirkungen
<b>Flora, Fauna und Biologische Vielfalt</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Mensch (Erholung)</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine negativen Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen / Kumulierung mit</b>	Keine negativen Auswirkungen

<b>Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Auswirkungen benachbarter Plangebiete</b>	
<b>Erzeugung von Abfällen</b>	Geringe Erheblichkeit
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Keine negativen Auswirkungen
<b>Unfälle / Katastrophen</b>	Keine negativen Auswirkungen

Folglich sind nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht die Änderungen der Darstellung des Flächennutzungsplans innerhalb der zwei Änderungsbereiche hinnehmbar.

#### Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche kann durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (siehe Ziffer 4.1) einerseits, und sofern planungsrechtlich erforderlich einen naturschutzrechtlichen Flächenausgleich auf den nachfolgenden Planungsebenen andererseits, grundsätzlich kompensiert werden.

Bzgl. des naturschutzrechtlichen Flächenausgleichs und des zugehörigen Monitorings wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu erstellende verbindliche Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Sofern im Zuge der Realisierung von Planvorhaben ggf. ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf notwendig sein sollte, ist die erforderliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf den nachfolgenden Planungsebenen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu durchzuführen.

Aufgestellt am 15.02.2018



Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

## QUELLENVERZEICHNIS

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal Atlas"
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Steuern: Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung, 2009; Daten der Bodenschätzung für das Plangebiet – entnommen aus dem „BayernAtlas plus“
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, „BayernAtlas“ und „BayernAtlas plus“
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzgünz
- Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, „Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben der Joma Dämmstoffwerk GmbH „Neubau Blocklagerhalle“ in 87752 Holzgünz“, in der Fassung vom 19.05.2016
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Schalltechnische Untersuchung „Änderung/Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieder Straße“ - Erweiterung und Standortoptimierung JOMA Dämmstoffwerk GmbH, 87752 Holzgünz: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm –Geräuschkontingentierung“ der Fa. hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik mit Bezeichnung „Bericht Nr. 17081\_gew\_gu01\_v2“ mit Stand vom 27.10.2017.
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017.