



Projekt-Nr. 6546-405-KCK

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

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

## Änderung des Flächennutzungsplanes

### „Gewerbegebiet Lindenmahl – Süd“

Ortsteil Filzingen  
Markt Altenstadt



### Teil B: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)	5
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>11</b>
4.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	11
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	11
4.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	11
4.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	12
<b>5</b>	<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Ver- und Entsorgung/Baugrund	16
6.3	Erschließung	17
6.4	Immissionsschutz	17
6.4.1	Gewerbelärm	17
6.4.2	Verkehrslärm	17
6.4.3	Sonstige Immissionen	17
6.5	Altlasten	17
6.6	Grundwassererkundungsgebiet	18
6.7	Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz	18
6.8	Denkmalschutz	19
6.9	Brandschutz	20
6.10	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	20
<b>7</b>	<b>Flächeninanspruchnahme</b>	<b>20</b>
7.1	Raumordnerische Grundlagen	20
7.2	Flächenbedarf	21
7.3	Bestehende Flächenpotentiale	21
7.4	Fazit des Flächenbedarfs	22
<b>8</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>22</b>
9.1	Rechtliche Grundlagen	22
9.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	23
9.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	23
9.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	24
9.4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	24
9.4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	25
9.4.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	25
9.4.4	Kumulative Auswirkungen	31
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	32
9.6	Planungsalternativen	32
9.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	33

9.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	33
9.9	Monitoring und Überwachung	34
9.10	Zusammenfassung	34
<b>10</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>34</b>
<b>11</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>Verfasser</b>	<b>36</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Feststellungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

## 2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Aufgrund einer konkreten Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken beabsichtigt der Markt Altenstadt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Lindenmahd durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im südlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“, der in diesem Zusammenhang durch den aufzustellenden Bebauungsplan in Teilbereichen überplant wird.

Durch die Ansiedlung des bauwilligen Betriebs werden der Wirtschaftsstandort Altenstadt gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. In Ergänzung des konkret über den Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernden Gewerbebestandes sieht der Markt Altenstadt auf Ebene des Flächennutzungsplans zusätzlich die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen in Erweiterung des geplanten Betriebsstandortes zur Abrundung des Gewerbegebietes Lindenmahd vor.

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Errichtung der geplanten Anlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus sieht der Markt Altenstadt eine zusätzliche Neudarstellung gewerblicher Bauflächen zur Abrundung und Bereitstellung gewerblicher Bauflächen an diesem gewerblich vorgeprägten Standort vor.

Mit Beschluss vom 20. Juni 2024 bzw. 6. Februar 2025 hat der Marktgemeinderat die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan gefasst.

Entsprechend der Ergebnisse des „Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (INSEK) des Marktes Altenstadt (Dezember 2018) kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen im Markt Altenstadt eine hohe Bedeutung zu: „Der Markt Altenstadt bietet nur für ca. 60 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bewohner einen Arbeitsplatz am Ort. Dementsprechend besteht ein hohes Pendlersaldo von ca. 40 %. Im nahegelegenen Oberzentrum Memmingen existiert dagegen ein positives Pendlersaldo von ca. 12.400 Pendlern, die aus dem Umland in die Stadt einpendeln. Die Nähe zu den Oberzentren Memmingen sowie Ulm und Neu-Ulm ist für den Markt Altenstadt ein wichtiger Standortfaktor. Der Schaffung sowie vor allem der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze kommt eine hohe Bedeutung zu.“ (INSEK, S. 26).

Der Standort liegt verkehrlich sehr gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Altenstadt der A 7 und zur St 2031 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Abgrenzung ist durch die zur Verfügung stehenden Grundstücke und die bestehenden Flurstücksgrenzen bedingt. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets vorgegeben. Durch die günstige Erschließungsmöglichkeit sowie derzeit in der Umgebung nicht weiter verfügbarer Grundstücke bestehen in Altenstadt keine vergleichbar günstigen Standortalternativen.

Aufgrund der erforderlichen Größe des geplanten Betriebsstandortes und der benötigten verkehrlichen Anbindung an die A 7 ohne Durchquerung von Siedlungsgebieten im Hinblick auf Schwerlasttransporter ist im Marktgemeindegebiet keine geeignete verfügbare gewerbliche Baufläche zur Realisierung des Bauvorhabens vorhanden, so dass der Markt Altenstadt vorliegend die Änderung des Flächennutzungsplans mit Neudarstellung gewerblicher Bauflächen südlich der Autobahnanschlussstelle Altenstadt der A 7 vorsieht.

Der Geltungsbereich umfasst v. a. Flächen, die im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auch die bisherige Ortsrandeingrünung der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächendarstellung, die aufgrund der Erweiterung nun nicht mehr erforderlich ist.

Der Markt Altenstadt trägt mit der Bauleitplanung dem Gewerbeflächenbedarf Rechnung.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass das Flächennutzungsplanänderungsverfahren auch zur Berücksichtigung der Belange von Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz, Immissionsschutz wie auch Boden- und Grundwasserschutz auf der Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung dient. Der vorliegende FNP-Änderungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

### **3 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)**

Der Markt Altenstadt ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Entsprechend des LEP Bayern ist insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet. Dieser Raum bedarf daher einer besonderen Unterstützung.

Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

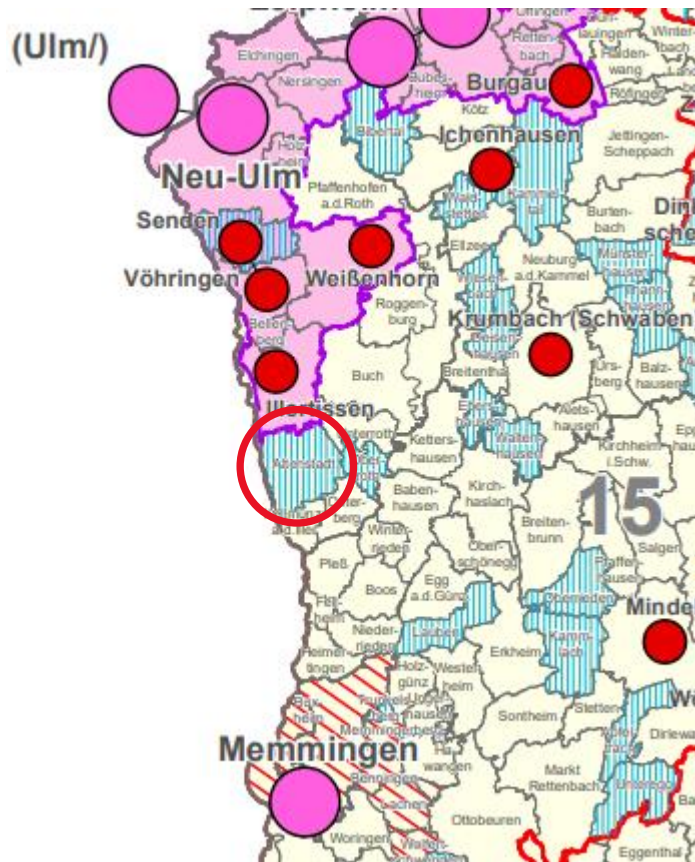


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- 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)
- 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)
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...] (Z 2.2.3)
- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (Z 2.2.4)
- 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 wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (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)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)



- 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 G 2)
- 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)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

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

Die Erweiterung des Gewerbegebietes im Ortsteil Filzingen des Marktes Altenstadt berücksichtigt die Aspekte einer möglichst nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Angesichts der bestehenden Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken und eines vorliegenden konkreten Ansiedlungsvorhabens ist die Baugebietserweiterung angemessen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung gewerblicher Bauflächen inkl. Eingrünung umfasst die Erweiterung des vorhandenen und im Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt bereits dargestellten Gewerbegebietes Lindenmahd. Durch die Planung werden Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, welche bereits umfassend vorbelastet sind. Der Planbereich ist zum einen durch die Verkehrswege im Westen (Bundesautobahn A 7 (A 7)) und Osten (Staatsstraße 2031 (St 2031)) und zum anderen durch die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen geprägt. Dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird durch die Nutzung bestehender Erschließungsansätze Rechnung getragen. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für die Gewerbeansiedlung. Zur Erschließung werden Flächen in geringem Ausmaß benötigt.

Im Markt Altenstadt konzentrieren sich die gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Autobahnanschlussstelle Altenstadt der A 7. Zur Deckung der vorliegenden Gewerbeflächennachfrage im Markt Altenstadt stehen keine adäquaten Bauflächen in bestehenden Gewerbegebieten und auch Potenziale der Innenentwicklung seitens des Marktes zur Verfügung. Die gewerbliche Nutzung von Baulücken sowie die Umnutzung leerstehender Gebäude und eine Nachverdichtung beinhalten aufgrund umliegender Wohnnutzungen insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes ein großes Konfliktpotenzial. Entsprechend sieht der Markt Altenstadt die Entwicklung des vorliegenden Gewerbegebietes an diesem Standort vor. Die Eignung des vorliegenden Standortes wurde zudem im INSEK des Marktes Altenstadt (Dezember 2018) herausgearbeitet.

Der Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen ergibt sich primär durch eine geplante Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes und einem zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen. Darüber hinaus soll jedes Kleinzentrum ein angemessenes Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufweisen. Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Gewerbebestandes im Markt Altenstadt generiert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Das Plangebiet liegt in einem bereits durch verschiedene Vorbelastungen geprägten Bereich und dient dem Erhalt bestehender bzw. der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und sowie Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes Altenstadt, welcher als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft ist. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grundstücke in privater Hand. Die Bereitschaft der privaten Eigentümer zur Realisierung des Gewerbegebietes ist gegeben, so dass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist. Die Ansätze für die verkehrliche Erschließung und den Anschluss an Infrastruktur und Leitungsnetze bestehen.

Die in der Flächennutzungsplanänderung neu dargestellten gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an das bestehende und planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Lindenmahl an. Darüber hinaus schließt sich östlich der St 2031 der Siedlungsbestand des Ortsteiles Filzingen (gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) an. Das Plangebiet ist über die St 2031 und A 7 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass das Gebiet landschaftlich eingebunden wird.

Der im weiteren Bedarf des Bundesverkehrswegeplans enthaltene Planungsabschnitt (PA3) wird von der Autobahn GmbH des Bundes aktuell noch nicht bearbeitet. Entsprechend liegen keine klaren Aussagen zum Um- und Ausbauumfang der Anschlussstelle Altenstadt vor. Bei einem symmetrischen Ausbau würde die zukünftige Fahrbahnaußenkante um einen zusätzlichen Fahrstreifen nach Außen rücken. Unter Umständen sind für die Ortslage Filzingen aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung schließt unmittelbar an ein bereits bestehendes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet an. Laut den dem Markt Altenstadt vorliegenden Informationen ist ein Ausbau der A 7 auf dem Grundstück der A 7 möglich. Für einen erforderlich aktiven Schallschutz sind ggf. benachbarte Flächen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund fehlender Planungsinformationen und Angaben für Flächeninanspruchnahmen ist eine weitere Berücksichtigung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

In Bezug auf die Elektrifizierung der Strecke von Neu-Ulm nach Kempten und dem damit einhergehenden zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen läuft derzeit die Vorplanung mit detaillierten Untersuchungen und Varianten. Detaillierte Planunterlagen liegen derzeit noch nicht vor. Entsprechend des Planungsauftrags erfolgt ein zweigleisiger Ausbau zwischen der Finningerstraße – Senden sowie Kellmünz – Pleß, so dass der Bereich entlang des vorliegenden Plangebiets nicht von einem zweigleisigen Ausbau betroffen ist.

Grundsätzlich wird aufgrund des auf dem Grundstück der Deutschen Bahn bestehenden Flächenpotentials zwischen der bestehenden Bahnschiene und der östlichen Grundstücksgrenze von ca. 25 m davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung einem Ausbau der Bahnstrecke nicht entgegensteht.

Die außerhalb des Plangebiets bestehenden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Regionaler Grünzug werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Die linearen Infrastruktureinrichtungen Bahn und Autobahn stellen eine trennende Zäsur zwischen Plangebiet und den aufgeführten Raumnutzungskategorien dar.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches von Filzingen, einem Ortsteil des Marktes Altenstadt zwischen der A 7 im Westen und der St 2031 im Osten. Das Gebiet schließt südlich an das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Lindenmahd an.

Verkehrlich ist Altenstadt durch die unmittelbare Lage an der A 7 mit der Ausfahrt 125 „Altenstadt“ hervorragend an das Fernstraßennetz angebunden. Das Kreuz Ulm-Elchingen, ca. 45 km nördlich von Altenstadt gelegen, bietet Anschluss an die A 8 Richtung Stuttgart bzw. Augsburg und das Kreuz Memmingen, ca. 20 km südlich von Altenstadt gelegen, Anschluss an die A 96 Richtung München bzw. Lindau am Bodensee.

Mit dem Bahnhof Altenstadt besteht eine Anbindung an die Bahnstrecke Ulm-Memmingen, die sogenannte Illertalbahn.

Das Plangebiet ist nördlich über das bestehende Gewerbegebiet Lindenmahd an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die im bestehenden Gewerbegebiet Lindenmahd existierende Stickerschließung mit Wendeanlage wird im Zuge der nachgeordneten Planungsebene je nach Erforderlichkeit nach Süden verlängert.

### **4.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Flur-Nr. 1125 und 1128, jeweils Gemarkung Filzingen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung im Detail zu entnehmen.

Das Gebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

### **4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage von durchschnittlich 533 m über NHN auf. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Feldweg, der im Zuge der Planung nicht weiter benötigt wird. Nach Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich befindet sich der Siedlungsbereich des Ortsteiles Filzingen. Unmittelbar westlich verläuft die A 7 an die wiederum landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald nach Westen anschließen. Südwestlich des Plangebiets verläuft zudem die Illertalbahn, die in den kommenden Jahren ausgebaut und elektrifiziert werden soll. Östlich der Illertalbahn befindet sich gemäß der Biotopkartierung Bayern die Biotopteilfläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiotoptyp um initiale Gebüsche und Gehölze

(40 %). Als weitere Biotoptypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt.

Nördlich befindet sich das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Lindenmahd. Die gewerblichen Flächen finden östlich der St 2031 ihre Fortsetzung im Gewerbegebiet „Thal“.



Abb. 3: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Plangebietes (rote Linie), o. M.

#### 4.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Standort ist aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung und der gegebenen Prägung für eine weitere Entwicklung der bereits im Anschluss bestehenden gewerblichen Nutzung in besonderem Maße geeignet. Durch die Weiterentwicklung im Anschluss an einen bereits bestehenden gewerblich genutzten Standort und der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle der A 7 können bestehende Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden und somit Bau- und Folgekosten reduziert werden. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Verkehrswege ist das Gebiet durch Vorbelastungen geprägt. Damit wird bei der Planung den Belangen der Nachhaltigkeit, der Umwelt und des Klimas Rechnung getragen. Der Umgriff des Plangebietes wird maßgeblich durch die Flächenverfügbarkeit und Flächennachfrage bestimmt.

Der Markt Altstadt besitzt neben dem vorliegenden Standort „Lindenmahd“ zwei größere Gewerbegebiete im Bereich der Autobahnausfahrt sowie zwei kleine Industrie- und Gewerbegebiete im Innenbereich bzw. am westlichen Ortsrand, die jedoch nicht über die erforderlichen Flächenreserven verfügen. Die zwei kleinen Industrie- und Gewerbegebiete im Innenbereich bzw. am westlichen Ortsrand führen zudem hinsichtlich der Lage zur Autobahnanschlussstelle zu einer Belastung des Siedlungsbereichs in Bezug auf Schwerlastverkehr. Der Ortsteil Filzingen weist durch die bestehenden Gewerbeflächen an der Autobahnausfahrt bereits heute eine gehobene Bedeutung als Arbeitsplatzstandort auf. Für gewerbliche Ansiedlungen ist die Nähe zur Autobahnanschlussstelle ein zentraler Standortfaktor.

Die Analyse des INSEK des Marktes Altenstadt hat bereits 2018 ergeben, dass erschlossene Gewerbeflächenpotenziale aktuell nur in sehr begrenztem Umfang existieren und im Umfeld der Gewerbegebiete nahe der Autobahnausfahrt weitere Potenziale aktiviert werden könnten. Laut INSEK ist ein Ziel die Stärkung und Bündelung der gewerblichen Nutzungen, vor allem vor dem Hintergrund der Vermeidung von Nutzungskonflikten. An diesen Ergebnissen des INSEK hat sich bis heute grundlegend keine Änderung ergeben.

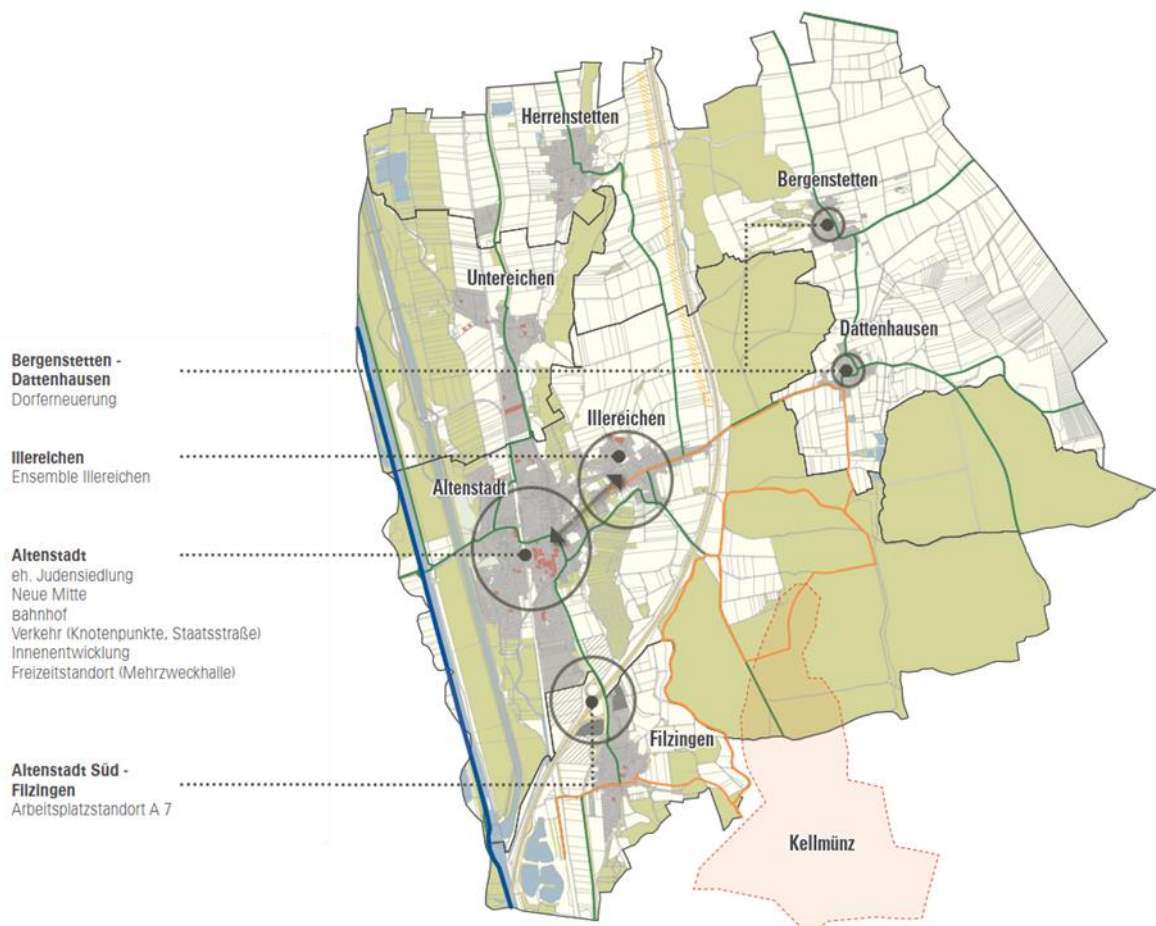


Abb. 4: Handlungsschwerpunkte INSEK, 2018, Markt Altenstadt, S.44/45, o. M.

## 5 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt vom 10. November 2000 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Im östlichen Planbereich verläuft die Grenze des Grundwassererkundungsgebietes Illereichen-Altstadt gemäß Satzung vom 21. Juni 1986, Zone W III A.

Gemäß dem Bericht zur Datenaktualisierung „Grundwassererkundung in Bayern“, des LfU Bayern vom August 2015, ist das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altstadt aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützbar. Das bedeutet, dass dieses Gebiet zukünftig nicht für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth wurde nach Rücksprache mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Neu-Ulm weder von Seiten des LfU Bayern noch vom

Markt Altenstadt eine Aufhebung des Gebietes beantragt. Somit besitzt die Verordnung weiterhin Gültigkeit.

Zudem verläuft gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan durch das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten eine 20 kV-Leitung der LEW.

Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des Planbereichs ein Biotop an der Südwestgrenze des Plangebiets. Die zeichnerische Darstellung ist vorliegend jedoch nicht flächenscharf. Östlich der Illertalbahn und westlich des parallel verlaufenden Feldwegs befindet sich gemäß der Biotopkartierung Bayern außerhalb des Geltungsbereichs die entsprechende Biotopteilfläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiototyp um initiale Gebüsch- und Gehölze (40 %). Als weitere Biototypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in Bezug auf die räumliche Lage entsprechend angepasst.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur A 7 ist zusätzlich im Planbereich die Bauverbotszone in einem Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand und die Baubeschränkungszone in einem Abstand bis 100 m vom Fahrbahnrand der Autobahn gekennzeichnet. Analog sind entlang der St 2031 die Bauverbotszone (20 m) und die Baubeschränkungszone (40 m) gekennzeichnet.

Der im Parallelverfahren sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird geändert.

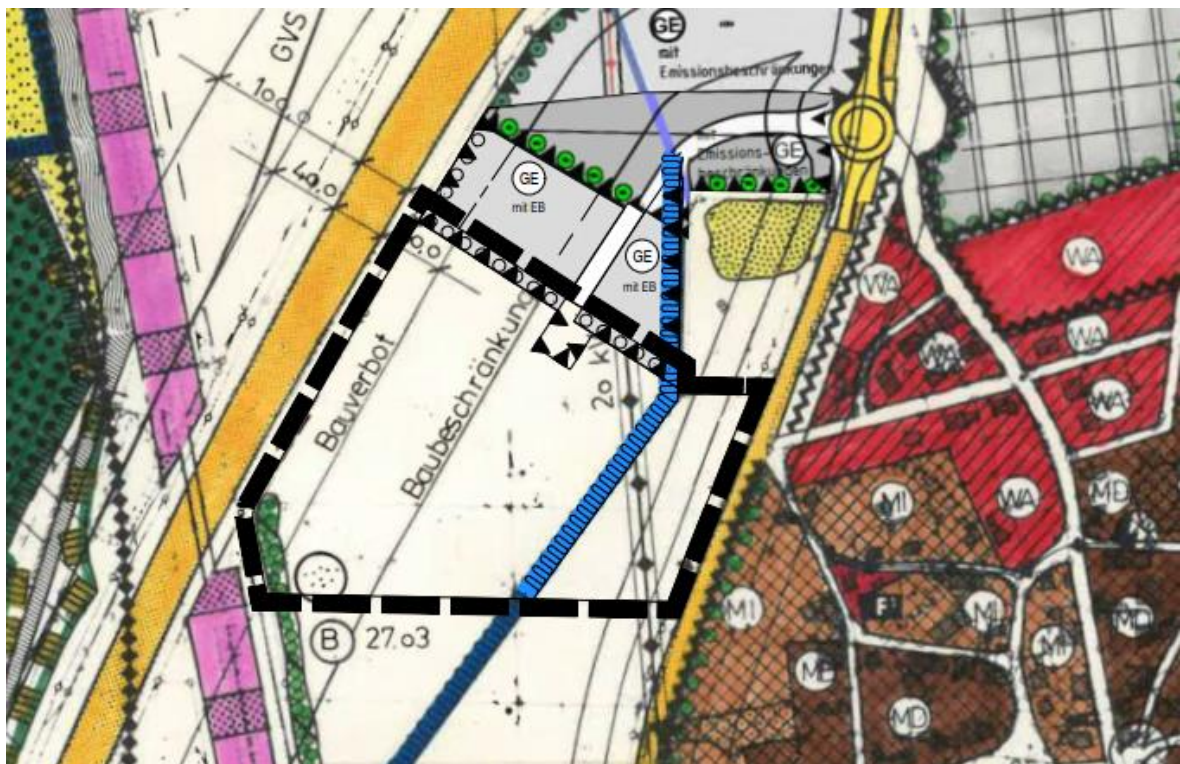


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (A1) mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarze Linie); o. M.

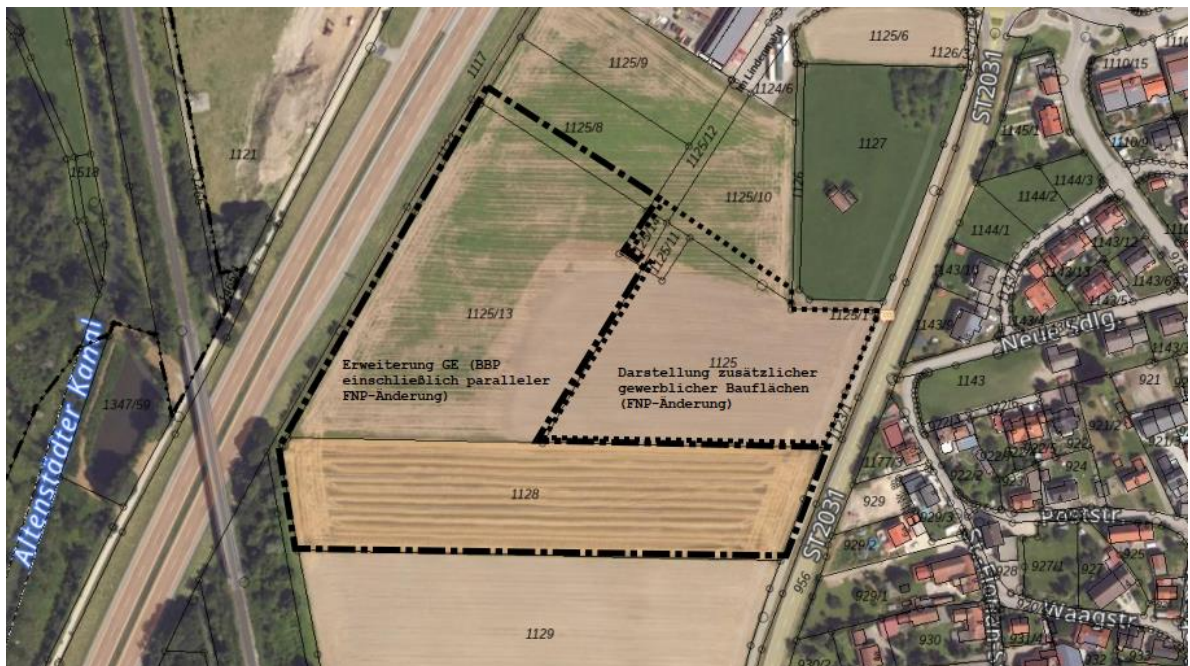


Abb. 6: Übersicht Darstellung geplante planungsrechtliche Sicherung GE sowie geplante planungsrechtliche Vorbereitung Darstellung GE, o. M.

## 6 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den baulichen Anforderungen ist vorgesehen, das Plangebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

Im vorliegenden FNP-Änderungsbereich wird der Änderungsbereich entsprechend der im rechtswirksamen FNP verwendeten Arten von Flächendarstellungen wie folgt dargestellt:

- Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) inkl. Verkehrserschließung in einer Größe von ca. 4,7 ha.

Zusätzlich wird eine Ortsrandeingrünung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft dargestellt und per Planzeichen auf den zu berücksichtigenden Belang „Immissionsschutz“ verwiesen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur A 7 und St 2031 sind gemäß Bundesfernstraßengesetz und Bayerisches Straßen- und Wegegesetz die Anbauverbotszonen (40 m/20 m) und die Anbaubeschränkungszonen (100 m/40 m) entlang der A 7 und der St 2031 im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich weitergehende Informationen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Stromleitung wurde mittlerweile rückgebaut, so dass im Rahmen der vorliegenden Änderung diese Darstellung entfällt.

Da die Verordnung über das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt gemäß Satzung vom 21. Juni 1986 weiterhin Gültigkeit besitzt, wird die Darstellung der

Außenbereichsgrenze des Grundwassererkundungsgebiets in die vorliegende Änderung übernommen, auch wenn dieses aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützbar ist.



Abb. 7: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

## 6.2 Ver- und Entsorgung/Baugrund

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz erfolgen. Eine möglicherweise erforderlich werdende Erweiterung der Kapazitäten und der Umgang mit Niederschlagswasser sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse, Bebaubarkeit sowie Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde auf Ebene des Bebauungsplans ein Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet stehen quartäre Kiese (jungpleistozäne Niederterrassenschotter) an, die von natürlichen Deckschichten überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Ein geschlossener Grundwasserspiegel zirkuliert in den quartären Kiesen und ist in einer Tiefe von 4,0 m bis 5,0 m unter GOK zu erwarten.

Im gesamten Planungsgebiet kann eine Versickerungsanlage über die Kiesschichten realisiert werden, sofern eine ausreichend mächtige Filterschicht ( $\geq 1,0$  m im Regelfall) oberhalb der Kiese eingebaut wird, um eine ausreichende Sickerzeit zu gewährleisten.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wird im parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG Augsburg (LEW) sichergestellt. Für eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist ggf. eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich, die über neu zu verlegende 20-kV-Kabel in das Mittelspannungsnetz der LEW einzubinden ist.

### **6.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist nördlich über das bestehende Gewerbegebiet Lindenmahl an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die im bestehenden Gewerbegebiet Lindenmahl existierende Stickerschließung mit Wendeanlage kann ggf. nach Süden verlängert und die Wendeanlage entsprechend je nach Erforderlichkeit verlegt werden.

### **6.4 Immissionsschutz**

#### **6.4.1 Gewerbelärm**

Aufgrund der Nachbarschaft der gewerblichen Bauflächen zu schützenswerten Wohnnutzungen mit Einstufungen als „allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ gemäß Flächennutzungsplan können für die Erweiterung Lärmkonflikte durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden daher unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen die zur Verfügung stehenden Geräuschkontingente ermittelt und über sogenannte Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **6.4.2 Verkehrslärm**

Aufgrund der räumlichen Nähe zur A 7 und St 2031 wirken auf das Plangebiet Straßenverkehrslärmimmissionen ein. Zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse sind auf nachfolgender Planungsebene geeignete Festsetzungen im Sinne der Lärmvorsorge zu bestimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen werden.

#### **6.4.3 Sonstige Immissionen**

Bei der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlich genutzter Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

### **6.5 Altlasten**

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

## 6.6 Grundwassererkundungsgebiet

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt, gesichert durch Verordnung vom 05.06.1986. Gemäß dem Bericht zur Datenaktualisierung „Grundwassererkundung in Bayern“, des LfU-Bayern vom August 2015, ist das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützbar. Das bedeutet, dass dieses Gebiet zukünftig nicht für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Neu-Ulm wurde weder von Seiten des Landesamtes für Umwelt Bayern (LfU) noch vom Markt Altenstadt eine Aufhebung des Gebietes beantragt. Somit besitzt die Verordnung weiterhin Gültigkeit.

## 6.7 Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des 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 der Schutzgüter werden im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist bereits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie der umgrenzenden Straßenräume der A 7 und St 2031 erheblich geprägt. Das Plangebiet unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet umfasst keine Grünstrukturen wie Feldgehölze oder Einzelbäume. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung ist planerisch nicht länger erforderlich und soll daher überplant werden. Entlang des nach Süden verlegten Ortsrandes sind durch Pflanzmaßnahmen am künftigen Ortsrand zur freien Landschaft hin wieder entsprechende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, damit sich das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einfügt.

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen bislang keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind.

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten ist aufgrund der Störkulisse ausgeschlossen. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes empfohlen. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch die bestehenden Nutzungen im Sinne einer Vorbelastung, der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung wird von einer geringen Habitat-Eignung ausgegangen. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Konsequenzen sind nicht zu erwarten.

## 6.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb einer Vermutungsfläche von Bodendenkmälern im Bereich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist entsprechend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische 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.

## 6.9 Brandschutz

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, auszubauen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und – Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und DIN 14 090 zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO und DIN 14 090 zu planen.

## 6.10 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

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

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Empfehlung, diesen Belang in der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Dabei sollen Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Umsetzung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen geprüft werden. Der Bebauungsplan sollte nach Möglichkeit die Voraussetzung dafür schaffen, dass wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen werden, die gegenüber der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne Vegetationsstrukturen einen kleinklimatischen Mehrwert aufweisen.

## 7 Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer gewerblicher Bauflächen unter Hinzunahme der 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“, Stand: 05. Dezember 2023. Auf Kap. 2 und 3 der Begründung wird zusätzlich verwiesen.

### 7.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 7.2 Flächenbedarf

Der Bedarf der vorliegenden Neuausweisung gewerblicher Bauflächen begründet sich auf dem konkreten Flächenbedarf einer Betriebsneuansiedlung, für die im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird, um für die Betriebsneuansiedlung Planungsrecht für eine zusätzliche Fläche von ca. 3,0 ha zu schaffen. Ergänzend zu diesem Standort sieht der Markt Altenstadt zur Abrundung und Ausnutzung der Infrastruktur eine kleinräumige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Anschluss an den konkreten Betriebsstandort vor, um vor allem Ortsansässigen die Möglichkeit zur Betriebsentwicklung zu bieten. Dies entspricht zudem der Einstufung des Marktes Altenstadt als Kleinzentrum. Kleinzentren sollen ein angemessenes Angebot an nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen aufweisen. Durch die vorliegende Planung wird zum einen die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Gewerbestandortes im Markt Altenstadt generiert und neue Arbeitsplätze geschaffen und zum anderen die Option der Wirtschaftsstandortstärkung erweitert.

## 7.3 Bestehende Flächenpotentiale

Der Markt Altenstadt besitzt neben dem vorliegenden Standort „Lindenmahd“ zwei größere Gewerbegebiete im Bereich der Autobahnausfahrt sowie zwei kleine Industrie- und Gewerbegebiete im Innenbereich bzw. am westlichen Ortsrand, die jedoch nicht über die erforderlichen Flächenreserven für den im Rahmen des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan benötigte Flächenreserve verfügen. Die zwei kleinen Industrie- und Gewerbegebiete im Innenbereich bzw. am westlichen Ortsrand führen zudem hinsichtlich der Lage zur Autobahnanschlussstelle zu einer Belastung des Siedlungsbereichs in Bezug auf Schwerlastverkehr. Der Ortsteil Filzingen weist durch die bestehenden Gewerbeflächen an der Autobahnausfahrt bereits heute eine gehobene Bedeutung als

Arbeitsplatzstandort auf. Für gewerbliche Ansiedlungen ist die Nähe zur Autobahnanschlussstelle ein zentraler Standortfaktor.

Die Analyse des INSEK des Marktes Altenstadt hat bereits 2018 ergeben, dass erschlossene Gewerbeflächenpotenziale aktuell nur in sehr begrenztem Umfang existieren und im Umfeld der Gewerbegebiete nahe der Autobahnausfahrt weitere Potenziale aktiviert werden könnten. Laut INSEK ist ein Ziel die Stärkung und Bündelung der gewerblichen Nutzungen, vor allem vor dem Hintergrund der Vermeidung von Nutzungskonflikten. An diesen Ergebnissen des INSEK hat sich bis heute grundlegend keine Änderung ergeben.

Durch die Weiterentwicklung im Anschluss an einen bereits bestehenden, gewerblich genutzten Standort und der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle der A 7 können bestehende Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden und somit Bau- und Folgekosten reduziert werden. Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Verkehrswege ist das Gebiet durch Vorbelastungen geprägt.

#### **7.4 Fazit des Flächenbedarfs**

Im Rahmen der Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet Lindenmahl wird zum einen bestehendes Potential auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lindenmahl – Erweiterung“ in Anspruch genommen. Da aufgrund des konkreten Flächenbedarfs des ansiedlungswilligen Betriebs das bestehende Flächenpotential nicht ausreicht, wird zum anderen die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen am vorliegenden Standort vorgesehen.

### **8 XPlanung Standard**

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung 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.

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

Der Markt Altenstadt beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Lindenmahd im Nordwesten des Ortsteiles Filzingen in Richtung Süden auf einer Fläche von ca. 4,7 ha. Das weitgehend ebene Plangebiet liegt im Außenbereich und wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet ist durch die westlich verlaufende A 7, die südwestlich verlaufende Illertalbahn, die östlich verlaufende St 2031 sowie die angrenzenden Siedlungsflächen des Ortsteiles Filzingen und das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Lindenmahd geprägt.

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll der Wirtschaftsstandort Altenstadt gestärkt, eine Konzentration der gewerblichen Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahnanschlussstelle vollzogen, bestehende Arbeitsplätze gesichert und Neue geschaffen werden.

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 dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

### *Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Die geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich in räumlicher Nähe zu schützenswerten Nutzungen (Siedlungsbereich von Filzingen mit Einstufung als MI und WA) östlich des geplanten Gewerbegebietes. Im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu prüfen, ob für die geplanten gewerblichen Bauflächen eine Lärmbeschränkung in Form von Lärmkontingenten nach DIN 45691 festzusetzen sind.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird auf einen potenziellen Immissionskonflikt zwischen den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrs-

lärmmmissionen der A 7 und St 2031 hinsichtlich schützenswerter Nutzungen auf den gewerblichen Bauflächen hingewiesen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

- Bundesnaturschutzgesetz

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

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

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Der unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderliche Ausgleich erfolgt durch Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Gemäß Regionalplan die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie die Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft ein allgemein gültiges Ziel. Grundsätzlich ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Das Landschaftsbild des vorliegenden Änderungsbereiches wird geprägt durch die direkt am Plangebiet entlangführenden Verkehrswege A 7 und St 2031 und der Illertalbahn sowie des bereits angrenzenden Gewerbegebietes und des weiteren Siedlungsbereiches des Ortsteiles Filzingen. Zur Einbindung des geplanten Gewerbegebietes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Eingrünungsmaßnahmen dargestellt.

Eine Bebauung des Plangebietes steht dem Ziel des Regionalplans (Zersiedelung der Landschaft im Sinne von exponierten und weithin einsehbaren Landschaftsteilen) aufgrund der Lage am bebauten Ortsrand und im Hinblick auf die bestehenden Hauptverkehrsstraßen nicht entgegen.

## **9.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

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

Das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Filzingen des Marktes Altenstadt, Landkreis Neu-Ulm in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), Untereinheit „Unteres Illertal“ (044). Das Illertal ist eine nur 3 bis 5 km breite, flach wellige Landschaft, die während und nach den Eiszeiten mit großen Schottermassen aufgefüllt wurde. Gemäß der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 stehen hier quartäre Flussschotter, alt- bis mittelholozän (ältere bis mittlere Postglazialterrasse) an. Es sind Kiese, wechselnd sandig, steinig in der Gesteinsbeschreibung angegeben. Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 ist als Baugrundtyp „nicht bindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ vorhanden. Als Beispiele für Gesteine werden Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerung,

Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen und pyroklastische Ablagerungen genannt. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch aufgeführt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und wird bisher landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Feldweg, der im Zuge der Planung nicht weiter benötigt wird. Nach Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich befindet sich der Siedlungsbereich des Ortsteiles Filzingen. Unmittelbar westlich verläuft die A 7 an die wiederum landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald nach Westen anschließen. Südwestlich des Plangebiets verläuft zudem die Illertalbahn, die in den kommenden Jahren ausgebaut und elektrifiziert werden soll. Östlich der Illertalbahn befindet sich gemäß der Biotopkartierung Bayern außerhalb des Geltungsbereichs die Biotopteilfläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiototyp um initiale Gebüsche und Gehölze (40 %). Als weitere Biototypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt.

Nördlich befindet sich das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Lindenmahd. Die gewerblichen Flächen finden östlich der St 2031 ihre Fortsetzung im Gewerbegebiet „Thal“.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 533 m ü NHN.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bäume oder Sträucher. Die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Lindenmahd dargestellte Ortsrandeingrünung ist bisher nicht umgesetzt und wird durch vorliegende Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Gewerbegebietsflächenerweiterung nach Süden verlagert.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

#### **9.4.3 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.

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

###### **Bestandsaufnahme**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine naturschutzrechtlich geschützten Vegetationsstrukturen vorhanden. Natura 2000-Gebiete sowie anderweitige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz sind durch vorliegende Planung nicht betroffen und befinden sich nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Ebenso sind nach

Arten- und Biotopkartierung für den Landkreis Neu-Ulm für den Änderungsbereich keine Einzelnachweise aufgeführt.

Südwestlich des Plangebietes, westlich der A 7 und der Bahnstrecke Ulm – Memmingen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00513.01, Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz), welches auch das Biotop „Auwald östlich der Iller“ (7826-0002) beinhaltet. Die Biotopteilfläche Nr. 7826-0002-007 liegt in räumlicher Nähe zum Planbereich, ist jedoch durch die A 7 und die Illertalbahn vom Plangebiet getrennt. Das Biotop umfasst zu 100 % als Hauptbiotoptyp „Auwälder“.

Südwestlich des Plangebiets besteht entlang der Illertalbahn die Biotopteilfläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiotoptyp um initiale Gebüsch- und Gehölze (40 %). Als weitere Biotoptypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt. Zwischen Plangebiet und Biotop befindet sich ein landwirtschaftlicher Fahrweg.



Abb. 8: Biotopkartierung und Darstellung Landschaftsschutzgebiete, Umweltatlas, o. M.

Im Plangebiet sind keine Gehölz- sowie Gebäudestrukturen vorhanden. Durch erhebliche akustische und visuelle Störquellen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet (A 7, St 2031, Illertalbahn, Siedlungsgebiet), fehlender Gewässerlebensräume und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker verfügt das Plangebiet über keine Qualitäten als Nahrungs- und Lebensraum für geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht.

## **Auswirkungen**

Durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird das Plangebiet baulich überprägt. Es kommt zu einem Entzug von bisherigen Freiflächen. Gegenüber dem bisher unbebauten Plangebiet ist von diesen Auswirkungen vor allem die Avifauna betroffen. Die überplanten Lebensräume sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die benachbarten Verkehrswege A 7, St 231 und Illertalbahn insgesamt jedoch nur von sehr eingeschränkter avifaunistischer Bedeutung, zumal im Plangebiet zusätzlich keine Gehölzstrukturen vorhanden sind und ein unmittelbarer Anschluss an den Siedlungsbestand besteht. Es ist nur mit Vorkommen ubiquitärer Arten innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Durch den mit der Planung verbundenen Freiflächenentzug ist deshalb keine wesentliche Abwertung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Funktionalität des Plangebietes zu erwarten. Ein Eingriff in Lebensräume gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten ist nicht erkennbar. Planungsbedingte Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden, soweit erforderlich, im parallel aufgestellten Bebauungsplan bilanziert und ausgeglichen.

## **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

### **9.4.3.2 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,7 ha. Dieses wird als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Westen verläuft am Rand des Geltungsbereiches ein Feldweg. Entsprechend ist die Bodenoberfläche im Änderungsbereich bisher unversiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst. Bei dem vorliegenden Ackerland handelt es sich um stark lehmigen Sandboden mit der Zustandsstufe 3. Gemäß Bodenschätzung wird hier eine Boden-/Grünlandgrundzahl von 60 und eine Acker-/Grünlandzahl von 54 angegeben. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

#### **Auswirkungen**

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beziehen sich neben einer Bodenverdichtung während der Bauphase vor allem auf eine zusätzliche Versiegelung von Bodenoberfläche durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbauten Bereichen verloren. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen seitens des Marktes Altstadt wird vorliegend eine angepasste Erweiterung im Umfang von ca. 4,7 ha vorgesehen, wobei durch die bestehenden Flächenverfügbarkeiten seitens öffentlicher und privater Hand eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes vorgesehen ist und für einen Großteil der Fläche im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein konkretes Bauvorhaben aufgestellt wird. Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt und weisen ökologisch keine höhere Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur A 7, St 2031, Illertalbahn und genutzter Gewerbeflächen handelt es sich um einen vorgeprägten Standort. Für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan wird ein bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet in Teilbereichen überplant. Die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahl – Erweiterung, OT Filzingen“ planungsrechtlich zur Verfügung stehende Fläche reicht vorliegend für die Neuansiedlung des Betriebes nicht aus, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahl nach Süden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgesehen ist. Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und planungsrechtlichen Sicherung der Gewerbegebietsflächen kommt der Markt Altenstadt seiner Aufgabe zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsstätten als Kleinzentrum mit besonderem Handlungsbedarf nach. Entsprechend des INSEK des Marktes Altenstadt wird die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen an vorliegendem Standort entsprechend seiner standortspezifischen Eignung vorgesehen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden und Fläche: mittlerer Erheblichkeit

#### **9.4.3.3 Schutzgut Wasser**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Aufgrund der topografischen Lage des Planbereichs in einer lokalen Geländesenke ist grundsätzlich bei Starkregenereignissen mit einer Sammlung von zufließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Der Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung liegt in Zone WIIIA des Grundwassererkundungsgebietes Illereichen-Altenstadt. Die nach wie vor gültige Verordnung vom 21. Juni 1986 schließt die Ausweisung neuer Baugebiete und die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus. Solange die Verordnung des Grundwassererkundungsgebietes in Kraft ist, muss für Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet gemäß Verordnung eine Ausnahme bzw. eine Befreiung von der Verordnung beim Landratsamt Neu-Ulm beantragt werden. Gemäß dem Bericht zur Datenaktualisierung „Grundwassererkundung in Bayern“, des LfU-Bayern vom August 2015, ist das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützenswert. Das bedeutet, dass dieses Gebiet zukünftig nicht für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Neu-Ulm wurde von Seiten des LfU jedoch noch keine Aufhebung des Gebietes beantragt.

##### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene gewerbliche Bebauung im Änderungsbereich entstehen weitere Flächenversiegelungen, wodurch der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert werden.

Aufgrund der Lage in Zone WIIIA des Grundwassererkundungsgebietes Illereichen-Altenstadt sind die relevanten Vorgaben für Handlungen in dieser Zone zu beachten.

Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet sind ggf. als Ausnahme bzw. Befreiung von der Verordnung durch das Landratsamt Neu-Ulm zuzulassen.

Durch die Ausgestaltung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise ist grundsätzlich dazu beizutragen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Gemäß der gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern ist.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Wasser: geringer Erheblichkeit

#### **9.4.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich liegt abseits von intensiven Kaltluftströmen und auch von Kaltlufttaubereichen. Von geringer Bedeutung sind ebenso Hangwinde. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung dient das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes und seiner Umgebung ist durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen der A 7 sowie der St 2031 und der angrenzenden Gewerbeflächen bereits vorgeprägt.

##### **Auswirkungen**

Der Änderungsbereich verfügt über keine nennenswerte klimatische Wirksamkeit. Durch die künftig zulässige Bebauung wird die zuzuordnende klimatische Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Vorliegend wird eine Blockierung von Luftaustauschbahnen nicht gesehen, zumal die A 7 und die westlich verlaufende Bahnstrecke Ulm – Memmingen entsprechende Barrierewirkungen besitzen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: geringer Erheblichkeit

#### **9.4.3.5 Schutzgut Mensch**

##### **Bestandsaufnahme**

Im Änderungsbereich bestehen keine Wohnnutzungen. Östlich des Änderungsbereiches grenzt der Siedlungsbereich des Ortsteiles Filzingen mit zugehörigen Wohnnutzungen an.

Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet und dessen Umgebung ergeben sich durch Verkehrslärm der westlich verlaufenden A 7 und der östlich verlaufenden St 2031 sowie durch einwirkende Gewerbelärmimmissionen der gewerblichen Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet Lindenmahd und Thal.

Die lufthygienische Situation ist durch die Nähe zur A 7 und St 2031 bestimmt. Dementsprechend ist zu erwarten, dass in den Straßen nahegelegenen Bereichen verkehrsbedingt erhöhte Luftschadstoffimmissionen vorliegen.

Das Plangebiet ist für Erholungsnutzungen ohne Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

### **Auswirkungen**

Zusätzlich zu den im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Schallvorbelastungen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallimmissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass im Zusammenwirken mit den Vorbelastungen die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen schützenswerten Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten werden. Um dies sicherzustellen, wird auf Basis eines Schallgutachtens im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Emissionskontingent gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet ermittelt und festgesetzt.

Auf den Änderungsbereich wirken Straßenverkehrslärmimmissionen, vor allem der A 7 ein, die an potenziellen schützenswerten Nutzungen im Änderungsbereich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Entsprechend sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen der Lärmvorsorge nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

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

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: mittlere Erheblichkeit

#### **9.4.3.6 Schutzgut Landschaft**

##### **Bestandsaufnahme**

Landschaftsschutzgebiete sind durch den Änderungsbereich nicht betroffen. Das Plangebiet ist durch die unmittelbar benachbarte A 7, der sich nördlich befindenden Gewerbeflächen und der Anschlussstelle 125 der A 7 und der St 2031 im Osten deutlich geprägt. Das Plangebiet selbst stellt eine intensiv genutzte Agrarlandschaft dar.

##### **Auswirkungen**

Durch die geplante gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert. Das künftige Erscheinungsbild wird demjenigen der angrenzenden nördlichen Gewerbegebietsflächen entsprechen. Das Landschaftsbild ist durch die unmittelbar im Westen verlaufende A 7, der im Osten verlaufenden St 2031 sowie der nördlich bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits deutlich vorbelastet.

Um einen Übergang der geplanten gewerblichen Nutzung in die unbebaute Landschaft zu initiieren, wird entlang der Randbereiche eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend auszugestalten und verbindlich festzusetzen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

### 9.4.3.7 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 bzw. kartiert. Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb einer Vermutungsfläche von Bodendenkmälern im Bereich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller.

#### Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Planbereich entsprechend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

#### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

### 9.4.4 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.

## 9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bauflächen auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen auf Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung nach dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Entsprechend dem Planungsstand und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich durch die Planung an den vorgesehenen Standorten keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. minimiert oder ausgeglichen und ersetzt werden können. Damit ist die Planung als umweltverträglich anzusehen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist auf Grundlage der detaillierten Planung die Aussage vorliegender Umweltprüfung zu überprüfen und zu spezifizieren.

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die Planung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Arbeitsschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgesehen, es werden jedoch spezifische Maßnahmen zum Artenschutz unter die Hinweise aufgenommen (Bauzeitenbeschränkung).

## 9.6 Planungsalternativen

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahd in Westen des Ortsteiles Filzingen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen. Die Gründe, warum die Flächennutzungsplanänderung wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Plangebiet liegt äußerst verkehrsgünstig an der A 7 inklusive Anschlussstelle Altenstadt sowie an der St 2031.
- Der durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehr wird direkt über die St 2031 sowie die A 7 geführt, ohne dass zwangsläufig bebaute Ortsbereiche durchfahren werden müssen.
- Die geplanten gewerblichen Bauflächen bilden zusammen mit den nördlich gelegenen Bauflächen und denen östlich der St 2031 bestehenden gewerblichen Bauflächen eine räumliche Einheit.
- Durch die Entwicklung vorliegender gewerblicher Bauflächen an dieser zentralen Verkehrsanbindung soll ein gewerblicher Entwicklungsimpuls initiiert werden, welcher außerhalb dieser günstigen Verkehrslage in diesem Ausmaß nicht zu erwarten wäre.
- Die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich entweder im Besitz des Marktes Altenstadt oder in privater Hand von umsetzungswilligen Eigentümern, wobei für das gesamte Plangebiet eine Realisierung als gewerbliche Baufläche gesichert ist.

- Seitens des Marktes Altenstadt sind keine weiteren Standortalternativen zur Entwicklung gewerblichen Bauflächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt gegeben.
- Die gewerblichen Bauflächen an der A 7 und St 2031 sind vorrangig zu entwickeln, um die zukünftigen Gewerbeflächen im räumlichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden gewerblichen Flächen in Filzingen räumlich zu bündeln und zu stärken.
- Auf Ebene des INSEK des Marktes Altenstadt wurde vorliegender Standort als gewerblicher Entwicklungsstandort definiert.

### **9.7 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen**

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, 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.

### **9.8 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 z.B. 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 (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Markt Altenstadt
- eigene Erhebungen

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.

**9.9 Monitoring und Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Altstadt 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.

Da die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Ein Monitoringkonzept wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ausgearbeitet.

**9.10 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, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft 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	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	mittel
Landschaft	gering
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.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine FNP-Darstellung noch keine bauliche Umsetzung zulässt.

**10 Planungsstatistik**

Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 47.097 m<sup>2</sup>

**11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Illertal
- 2 Amprion GmbH
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Regionalbereich Süd, Freiburg im Breisgau
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 11 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 13 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
- 14 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München
- 15 Gemeinde Balzheim
- 16 Gemeinde Kirchberg
- 17 Gemeinde Osterberg
- 18 Gemeinde Oberroth
- 19 Gemeinde Unterroth
- 20 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 21 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 22 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 23 Kreisheimatpfleger Landkreis Neu-Ulm
- 24 Landratsamt Neu-Ulm, FB 22 Bauleitplanung
- 25 Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat
- 26 Lechwerke AG, Augsburg
- 27 Markt Kellmünz
- 28 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 29 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 30 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 31 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 32 Stadt Illertissen
- 33 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 34 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 35 Vodafone GmbH, Unterföhring
- 36 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

**12 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

**13 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, ..... 2026

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Markt Altenstadt, den .....*

.....  
*Wolfgang Höß, Erster Bürgermeister*