



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 28
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 29
7	Begründung – Bilddokumentation 30
8	Verfahrensvermerke 31

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.6 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Winterrieden die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet "Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" in öffentlicher Sitzung am ..... festgestellt.

### 3.1 Allgemeine Angaben

#### 3.1.1 Zusammenfassung

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

#### 3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden und schließt direkt an das westlich gelegene, bestehende "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und dessen 1. Erweiterung an. Das Änderungsgebiet umfasst Flächen südlich und östlich der Straße "Am Steigäcker" und befindet sich westlich des "Auerbachs". Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die dem "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordnete Ausgleichsflächen.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 500 (Teilfläche), 500/9, 500/10 (Teilfläche), 500/11 (Teilfläche), 501 (Teilfläche), 501/8 (Teilfläche), 502 (Teilfläche).

#### 3.1.3 Erfordernis der Planung und Systematik der Planung

3.1.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".

3.1.3.2 Die Gemeinde Winterrieden plant die Ausweisung von gewerblichen Flächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs und der Stärkung des produzierenden Gewerbes. Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und für die gewerbliche Nutzung herausragenden Lage direkt an der vorhandenen Siedlungsstruktur, den bereits bestehenden gewerblichen Strukturen und den vorhandenen Erschließungsvorgaben inklusive der wesentlichen Verkehrsadern der Gemeinde Winterrieden, erscheinen die Flächen für die gewerbliche Erweiterung geeignet. Durch die unmittelbare Angliederung an die bereits bestehenden gewerblichen Strukturen ergeben sich darüber hinaus auch entsprechende betriebliche Synergieeffekte. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

Der Gemeinde Winterrieden erwächst daher ein Erfordernis planerisch tätig zu werden.

3.1.3.3 Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes er-

forderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 3.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Winterrieden als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

3.1.4.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- AII 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- AII 2 (G) 2 Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.
- AII 2 (G) 3 Hierzu sollen insbesondere die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- AII 2 (G) 4 Hierzu soll insbesondere die Land- und Forstwirtschaft als bedeutender Faktor gesichert werden, wobei ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll
- B11 (G) 2 Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- B13 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige

bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

- B III 1 (G) 1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B III 1 (G) 3 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 III 1 (Z) 4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
  - B III 1 (G) 5 Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
  - B III 1 (Z) 6 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) 8 Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden
- 3.1.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 3.1.4.4 Der überplante Bereich ist von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen oder anderen Vorranggebieten – und -flächen nicht betroffen.
- 3.1.4.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.1.4.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

## **3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung und Erweiterung**

### **3.2.1 Stand vor der Änderung**

3.2.1.1 Vor der Änderung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Westlich, an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzend, befinden sich darüber hinaus Darstellungen einer "Ortsrandeingrünung". Darüber hinaus sind "Bewirtschaftungsempfehlungen mit laufender Nummer (siehe Erläuterungsbereich) 2 Uferstreifen" dargestellt.

### **3.2.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

3.2.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend "Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Die "Ortsrandeingrünung" wird an den neuen Siedlungsrand verlagert.

### **3.2.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

3.2.3.1 Der Erweiterungsbereich ist über die Straße "Am Steigacker" an den "Kerkerweg" und über diesen an die "Babenhauser Straße" (B 300) angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

3.2.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Linie 963 des Regionalbus Augsburg mit Verbindung nach Memmingen und Babenhausen weiterhin gegeben.

### **3.2.4 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

3.2.4.1 Durch die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten ist mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Der mögliche Konflikt aufgrund der Gewerbelärmimmissionen wird auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst. Im Bebauungsplan werden hierfür Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Weitere Konflikte aufgrund von Verkehrslärm oder Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

**4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Nordosten von Winterrieden anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden. Es umfasst Flächen südlich der "Babenhauser Straße", östlich des "Kerkerweges" und westlich des "Auerbachs". Der Geltungsbereich verläuft im Westen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost", welcher durch die Planung nach Südosten hin erweitert wird. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Ausgleichsfläche überplant. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an eine Ackerfläche.

4.1.1.3 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs eines angrenzenden Gewerbebetriebes.

4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,64 ha. Dabei handelt es sich zum Teil um eine bestehende Ausgleichsfläche, die im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbalargumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

**4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine zu beachtende Ziele der Raumordnung betroffen.

#### 4.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Winterrieden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Bescheid vom 24.04.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung" dargestellt. Da die geplante Nutzung und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### 4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Das nächste FFH-Gebiet "Bachmuschelbestände bei Lauben" (Nr. 7927-371) befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,4 km.

#### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Es befinden sich keine Biotop oder Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Das nächste Biotop liegt in einer Entfernung von über 400 m ("Feldgehölz östlich von Winterrieden"; Nr. 7827-0046-001).
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

#### 4.1.2.5 Biotopverbund:

Hinsichtlich des Biotopverbund ist der Änderungsbereich aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung bereits vorbelastet. Einen potenziellen Lebensraum bietet die von der Änderung betroffene Ausgleichsfläche.

## 4.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### 4.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### 4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Ar-

ten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsbereich handelt es sich im westlichen Teil um eine bereits umgesetzte Ausgleichsfläche, welche dem zu erweiternden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" zugeordnet wurde. Die Ausgleichsfläche besteht aus Streuobstbäumen und einem Retentionsbecken, welches mit Wasserbausteinen befestigtes und mit Binsen, Seggen und jungen Gehölzen (meist Weiden) bewachsen ist. Die Ausgleichsfläche inkl. des Retentionsbereichs wird extensiv bewirtschaftet.
- Südlich und nördlich und östlich des Änderungsbereichs erstrecken sich weitere Ackerflächen.
- An die Ausgleichsfläche östlich anschließend verläuft ein unbefestigter Weg, der östlich vom Auerbach begleitet wird. Der Bach ist mit linearen Uferbegleitgehölzen mit typischen Arten wie *Fraxinus excelsior* und einer von *Carex elata* dominierten bachbegleitenden Hochstaudenflur bewachsen. Der Bach ist stark begradigt worden und daher nur sehr bedingt naturnah.
- Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Nördlich an den Änderungsbereichs angrenzend verläuft ein asphaltierter Feldweg. Etwa 200 m südlich vom Änderungsbereich entfernt beginnt Wohnbebauung. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der vorhandenen Verkehrswege besitzt die Fläche eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund.
- Insgesamt ist die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut als mittel einzustufen.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region, genauer zum Bereich jungholozäner Ablagerungen des Auerbaches. Bei den Böden handelt es sich je nach Grundwasserstand um Gleye oder Parabraunerden über carbonatfreien Ablagerungen. Es handelt sich weitgehend um natürliche, unbeanspruchte Böden. Lediglich im Bereich des Retentionsbeckens fand ein Eingriff in den Boden statt, wodurch eine Vorbeeinträchtigung besteht.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermin-

- dem oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsbereich ist mit der Wertklasse 4\* als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Änderungsbereich anstehenden Boden eine Acker-/Grünlandzahl von 58 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Acker-/Grünlandzahl aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
  - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Acker-/Grünlandzahl mit 58 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
  - Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "hoch".
  - Die unversiegelte Fläche ist auf Grund der angrenzenden Bebauung sehr wahrscheinlich ebenfalls für eine Bebauung geeignet, es liegen jedoch keine genauen Angaben zum Baugrund vor.
  - Laut Aussagen der Behörden gibt es keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen.
  - Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Im Änderungsbereich selbst kommen keine Oberflächengewässer vor. Östlich des Änderungs-

bereich in einer Entfernung von etwa 40 m verläuft der "Auerbach".

- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Lage in einem Auenbereich ist oberflächennah anstehendes Grundwasser nicht auszuschließen. Da die filternden Deckschichten nur schwach ausgebildet sind, ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- Die Gemeinde verfügt über eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Die Wasserversorgung von Winterrieden erfolgt über Tertiärbrunnen und drei Quellen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch zukünftig die Wasserversorgung im Verbund mit der Anlage Boos herzustellen.
- Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Entwässerung dieses Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird dabei der gemeindlichen Sammelkläranlage zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in das bestehende Retentionsbecken im Südosten des Änderungsbereichs eingeleitet.
- Der Änderungsbereich befindet sich im Auenbereich des Auerbaches, welcher in einer Entfernung von etwa 40 m fließt. Der Bereich liegt jedoch nicht in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet und laut Aussage der Behörde auch nicht in einem Bereich, wo Überschwemmungen bekannt sind. Überschwemmungen im Hochwasserfall können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresmitteltemperatur von Winterrieden liegt bei 8,9°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.100 mm bis 1.200 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Erweiterungsbereichs dienen geringfügig der lokalen Kaltluftproduktion. Offene Auenflächen entlang der Fließgewässer befinden sich oft in Bahnen lokaler Kaltluftströmungen und Windsysteme. Die über die Talhänge abfließende Kaltluft dient somit

teilweise der Belüftung des Ortskerns.

- Die vereinzelt vorkommenden noch sehr kleinen Gehölze im Bereich des Retentionsbeckens tragen in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei.
- Die Luftqualität im Änderungsbereich ist durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege, durch die umgebenden Gewerbeflächen, die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Kläranlage im Nordosten des Gebietes vorbelastet.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Winterrieden befindet sich innerhalb der Iller-Lech-Region, genauer im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten. Der Naturraum stellt in diesem Bereich das Aufschüttungsgebiet der eiszeitlichen Illergletscher dar. Die Gebiete sind von zahlreichen Schmelzwasserätern und Tälern autochthoner Fließgewässer (Auerbach) zerschnitten. So blickt man heute auf eine vielfältig untergliederte Landschaft. Waldflächen sind meist kleinflächig und von der forstlichen Nutzung durch Fichten dominiert. Naturnahe Bereiche sind relativ selten. Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich von Winterrieden ist auf Grund der stellenweise hohen Grundwasserstand zumeist Grünlandnutzung. Im Westen des Gemeindegebiets trifft man auf ausgedehnte Riedflächen, die größtenteils entwässert werden. Aber auch zahlreiche Ackerflächen sind vorhanden.
- Es bestehen Blickbeziehungen zum Änderungsbereich von den Wohnhäusern entlang der "Klosterbeurer Straße". Des Weiteren ist das Gebiet bei der Ortseinfahrt nach Winterrieden über die "Klosterbeurer Straße" und die "Babenhauser Straße" sehr gut einsehbar. Vom Änderungsbereich aus bestehen Blickbeziehungen zum Ortskern von Winterrieden mit der Pfarrkirche. Der Änderungsbereich ist insgesamt gesehen gut einsehbar, jedoch nicht exponiert.
- Der Bereich hat keine besondere Erholungseignung, jedoch eine Naherholungsfunktion für der umliegenden Wohngebiete (Spaziergänger und Fahrradfahrer).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Dem Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet genutzt und im südöstlichen Teilbereich als Ausgleichsfläche. Eine Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Ertragsfläche findet nicht statt.
- Nutzungskonflikte bestehen nicht im Änderungsbereich.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereich keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereich einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

#### 4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

#### **4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt die Ausgleichsfläche mit Retentionsbereich und die öffentliche Grünfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

#### **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung gehen Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Zudem wird durch den Änderungsbereich in Teilen eine bestehende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese und Retentionsbereich) überplant. Im Zuge der Änderung wird der Retentionsbereich innerhalb der östlich liegenden Ausgleichsfläche verlegt.
- Die an den Lebensraum Gewässer heranrückende Bebauung kann sich ungünstig auf dort lebende scheuere Arten auswirken. Die dort lebenden Tiere können durch den Gewerbelärm ge-

stört und in andere Bereiche verdrängt werden. Die im Bereich des Gewässers vorkommenden Insekten können durch die Lichtemissionen angelockt werden.

- Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt und ein in diesem Bereich bereits bestehendes Gewerbegebiet erweitert wird, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Insgesamt kann die Artenvielfalt im Gebiet durch die im Rahmen der Grünordnung geplanten Maßnahmen zunehmen, es sind allerdings nur Ubiquisten zu erwarten. Für naturschutzfachlich bedeutende Arten bieten die Flächen keinen Lebensraum. Durch die Änderung werden Ausgleichsflächen und ein Retentionsbecken überplant.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Geeignete Maßnahmen hierzu wären: Eingrünung zum Schutz der angrenzenden Biotope, Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet, Dachbegrünung, Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze, insektenschonende Beleuchtung und PV-Anlagen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist -die Änderung in das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund der überplanten Ausgleichsfläche insgesamt dennoch als hoch zu bewerten.

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Ausgleichsflächen im östlichen Teilbereich des Änderungsbereich gehen durch die Bebauung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Die versiegelten Böden können ihrer Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt nicht mehr nachkommen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Beispiele dafür sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege und der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen. Auch ein entsprechendes Entwässerungskonzept kann zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden dienen. Diese und weitere mögliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Trotz dieser Minimierungsmaßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut auf Grund der Versiegelung als hoch zu bewerten.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Gewerbebebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes im betroffenen Bereich zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das Retentionsbecken östlich der Planfläche und wird in den Auerbach geleitet.
- Es liegen keine exakten Informationen zum Grundwasserstand im Gebiet vor. Da das Baugebiet in der Nähe eines Gewässers liegt, besteht die Möglichkeit, dass das Grundwasser hoch ansteht. In Folge der Bauarbeiten kann es dazu kommen, dass Grundwasser freigelegt wird und somit Schadstoffe eingetragen werden.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entsprechenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage der Gemeinde Winterrieden zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das neu angelegte Retentionsbecken versickert und in den Auerbach abgeleitet.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindlichen Versorgungsleitungen.

#### 4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die wirksamen Luftaustauschbahnen vom Ortskern in das Tal des Auerbachs werden durch die Änderung verändert, jedoch nicht erheblich in ihrer Funktion gestört, da ausreichend offene Flächen im Umfeld vorhanden sind. Es handelt sich nicht um klimatisch besonders bedeutsame Luftaustauschbahnen.
- Die Frischluftzufuhr im Gebiet bleibt beinahe unverändert erhalten, da keine Frischluftbahnen eingeschränkt werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und im Bereich der Ausgleichsfläche mit Streuobstbäumen gehen potenziell frischluftbildende Struk-

turen verloren.

- Es kommt zu einer Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des hinzukommenden Verkehrs, jedoch in einem nicht erheblichen Maße. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die Kläranlage im Nordosten zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bei Errichtung der neuen gewerblichen Baukörper erfährt das Landschaftsbild lediglich eine geringe Beeinträchtigung, da der dörfliche Charakter von Winterrieden durch relativ hohe Baukörper in diesem Bereich schon jetzt durch die bestehende gewerbliche Bebauung nur noch eingeschränkt erlebbar ist. Die Blickbeziehungen zum Ortskern mit der Pfarrkirche werden vom Bereich um der Änderungsbereich aus behindert. Insgesamt wird das Gewerbegebiet nur geringfügig erweitert. Bei der Einfahrt in den Ort treten die Gewerbehallen am Ortsrand dominant in Erscheinung.
- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten wird der Ortsrand mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Bei Betrachtung der Maßnahmen zur Minimierung in Verbindung mit der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet ist der Eingriff in das Schutzgut als gering zu bewerten.

#### 4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die als Ausgleichsfläche genutzte offene Fläche geht durch die Bebauung verloren. Es besteht keine Erholungsmöglichkeit mehr durch die Fläche.
- Durch die Erweiterung "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, da bereits ein Gewerbegebiet vorhanden ist, ist mit keinen großen Veränderungen zu rechnen.
- Durch die Immissionen der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

#### 4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege in Bayern zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Aussagen über die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlungen sowie der Verursachung von Belästigung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Aussagen über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung können im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale und schriftliche Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.
- Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe die Punkte "Wasser" und "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den zukünftigen Betrieb der Gewerbe können keine Aussagen über die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Die Auseinandersetzung und verbale Erläuterung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Eine Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist möglich. Im bestehenden Gewerbegebiet wurden diese bei nahezu allen Gebäuden bereits umgesetzt.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur**

## **Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
  - Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer
  - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten (Lebensraumverlust) und Boden (großflächige Versiegelung)
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen und Grünflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Lärmschutzkonflikte sind auf Bebauungsplanebene auszuschließen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Teil innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.
- 4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 4.2.5.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen, wobei aber lediglich die bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Flächen betrachtet wurden. Der nun überplante Bereich erscheint durch die gewerbliche Vorprägung des Standortes innerhalb des Gemeindegebietes besonders geeignet. Auch im Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes "Kerkerweg Nordost" durch entsprechende Darstellung vorgesehen.
- 4.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.3.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 4.4 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.4.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.4.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c**

## **BauGB):**

- 4.4.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.4.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.4.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Nordosten von Winterrieden anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft mit Ortsrandeingrünung ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
- 4.4.3.2 Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterrieden. Es umfasst Flächen südlich der "Babenhauser Straße", östlich des "Kerkerweges" und westlich des "Auerbachs". Der Geltungsbereich verläuft im Westen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost", welcher durch die Planung nach Südosten hin erweitert wird. Im Osten wird ein Teil der bestehenden Ausgleichsfläche überplant. Im Süden grenzt der Änderungsbereich an eine Ackerfläche.
- 4.4.3.3 Es befinden sich keine Schutzgebiete in relevanter Entfernung zum Änderungsbereich.
- 4.4.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Arten/Lebensräume durch die Inanspruchnahme des Grünlandes.
- 4.4.3.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.
- 4.4.3.6 Bei Nichtdurchführung der Änderung wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin als Ausgleichsfläche mit Retentionsbereich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Der westliche Änderungsbereich bleibt, wie bisher vorgesehen als Gewerbegebiet mit öffentlicher Grünfläche und Eingrünung am östlichen bebaut. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.4.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 4.4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

#### 4.4.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Klimadaten von [climate-data.org](https://climate-data.org)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

#### 4.4.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde Winterrieden)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB von Mai und Juni 2022 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (keine Einwände), des Regionalverbandes Donau-Iller (keine Einwände), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) (zur nicht Betroffenheit der Belange der Land- und Forstwirtschaft), des Amtes für Ländliche Entwicklung (keine Betroffenheit), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Immissionen durch die Bundesstraße 300), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung und Wasserschutzgebieten, zur Siedlungsentwässerung, zu Gewässer und Hochwasserschutz und zu Gewässerökologie Auerbach) und des Landratsamtes Unterallgäu mit den Sachgebieten Bauwesen (mit Hinweisen zur Gebäudehöhe und zur Ortsrandeingrünung), Immissionsschutz (keine Einwände), Wasserrecht (zur öffentlichen Wasserversorgung, zur Abwasserbeseitigung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu Oberflächen- und wild abfließendem Hangwasser, zu Bauwasserhaltung, zu Uferpufferstreifen und zu Ausgleichsmaßnahmen) und Naturschutz und Landschaftspflege (zur Beeinträchtigung der Ausgleichsfläche, zum Ersatz der Ausgleichsfläche mit dem Faktor 1,5, zum Eingriff in das die Retentionsbereiche, zur vorgesehenen Ausgleichsfläche, zu Altlasten, zu artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen und zur gesamtheitlichen Betrachtung des gesamten Bebauungsplangebietes)

- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" in der Fassung vom 07.12.2022. Über die Emissionskontingentierung und Vorschläge für die Bauleitplanung.

**5.1 Erschließungsrelevante Daten****5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,63 ha

**5.1.2 Erschließung**

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: örtliche Kläranlage

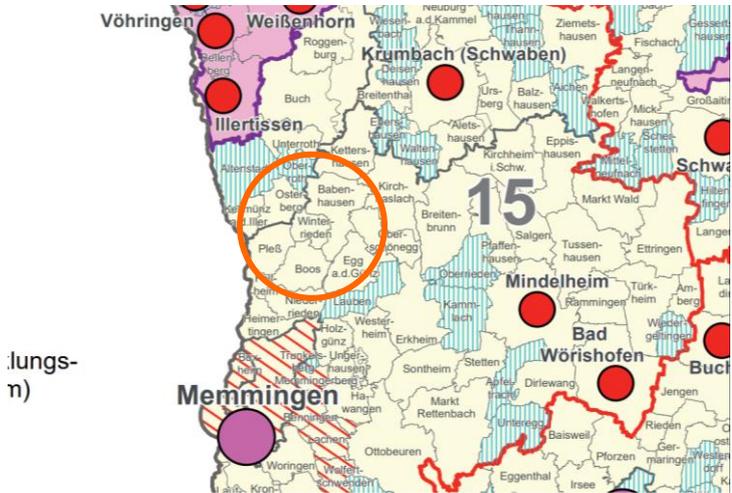
5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: örtliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lech-Elektrizitätswerke

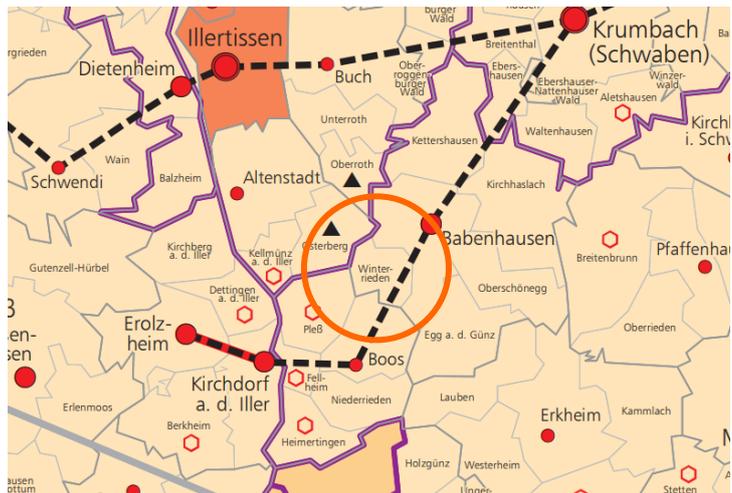
5.1.2.5 Müllentsorgung durch: Alco Süd

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Planungen)

Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Darstellung als ländlicher Raum



Blick von Osten über den südlichen Bereich des Änderungsbereiches. Im Hintergrund die bestehende Bebauung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost".



Blick von Osten über den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches inkl. des nördlich angrenzenden Zufahrtswegs zur Kläranlage.



Blick von Osten über den Änderungsbereich. Im Vordergrund das bestehende Regenrückhaltebecken.



**8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .....  
 Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Winterrieden, den .....

.....

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Winterrieden, den .....

.....

(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

#### **8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Winterrieden, den .....  
.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

#### **8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Die Genehmigung des Landratsamtes Unterallgäu erfolgte am ..... mit Bescheid vom ....., Nr. ....

Winterrieden, den .....  
.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

#### **8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" und 1. Änderung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kerkerweg Nordost" ist damit wirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Winterrieden, den .....  
.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.06.2023

Planer:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. B. Buck)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.