Umweltbericht

zur 3. Änderung des

Flächennutzungsplans

Gemeinde Aitrang

Landkreis Ostallgäu

Gefertigt am: **08.04.2025**

Endfassung:

FREIRAUM SCHMID GmbH

Wiesmühle 1

87634 Obergünzburg

Tel.: 08372-9239930

kontakt@freiraum-schmid.de

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 3

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung 3

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele 3

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 3

Schutzgut Boden 4

Schutzgut Wasser 4

Schutzgut Klima / Luft 4

Schutzgut Tiere und Pflanzen 4

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm) 5

Schutzgut Landschaft 5

Schutzgut Kultur- und Sachgüter 5

Wechselwirkungen 5

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 6

4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH 6

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 6

4.2 Ausgleichsmaßnahmen 6

5. METHODISCHES VORGEHEN 6

6. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 6

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 7

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine ca. 0,81ha große Fläche südlich der Bahnlinie in Aitrang von „Fläche für Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“ umgewidmet werden. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs, der an diesem Standort künftig Lagerhallen, Büroflächen sowie eine dem Betrieb untergeordnete Betriebsleiterwohnung errichten möchte.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Relevante Ziele der Raumordnung und Fachgesetze sind insbesondere:
- die Förderung der Innenentwicklung,
- die Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme,
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen,
- sowie der Schutz wasserwirtschaftlich relevanter Bereiche.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Allgäu, welcher eine wirtschaftliche Entwicklung auch in ländlich geprägten Gemeinden vorsieht.

Im weiteren Umfeld bestehen keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete. Die Fläche befindet sich jedoch innerhalb der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets, was besondere Anforderungen an die spätere Bebauung und Entwässerung mit sich bringt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden für alle relevanten Schutzgüter verbal-argumentativ bewertet:

Schutzgut Boden

Die Fläche ist teils durch eine Kieslagerfläche mit Halle, teils durch intensiv genutztes Grünland geprägt. Durch die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblicher Baufläche ist ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten.

Erheblichkeit: mittel

Schutzgut Wasser

Im Gebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Die Fläche liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind möglich, jedoch begrenzt.
Das Gelände ist durch künstliche Auffüllungen mit inhomogenem Material geprägt. Die Versickerungsfähigkeit ist nur eingeschränkt gegeben, insbesondere im oberen Teil des Plangebiets. Die Nutzung ist technisch umsetzbar, setzt jedoch bei späterer Realisierung geeignete Entwässerungslösungen voraus.

Erheblichkeit: mittel

Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche hat keine überregionale klimatische Bedeutung. Lokalklimatisch handelt es sich um eine offene, teilversiegelte Fläche ohne Kaltluftschneise.

Erheblichkeit: gering

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Strukturelle Vielfalt ist nicht vorhanden. Die Fläche ist artenarm, ein Reptilienvorkommen entlang der Bahntrasse kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Sollten im Zuge der Erschließung oder Bauausführung Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auftreten (z. B. Zauneidechse), sind die Arbeiten fachlich zu begleiten und ggf. mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Bauausführung zu beachten und bei Bedarf artenschutzrechtlich zu kompensieren.

Erheblichkeit: mittel

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Die Fläche besitzt keine Funktion für die Naherholung. Eine gewerbliche Nutzung kann zu Immissionen führen, die im Bebauungsplanverfahren zu bewerten sind.

Die Nähe zur Bahnlinie bedingt erhöhte Lärm- und Erschütterungsimmissionen. Fachgutachten zeigen, dass Wohnnutzungen nur mit passivem Schallschutz (z. B. schallgedämmte Lüftung, Raumorientierung) sowie Massivbauweise als dauerhaft zumutbar gelten können. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche ist aus gesundheitlicher Sicht vertretbar.

Erheblichkeit: mittel

Schutzgut Landschaft

Die Fläche ist durch ihre erhöhte Lage im Landschaftsbild präsent. Die künftige Bebauung wird sich deutlich abzeichnen.

Erheblichkeit: mittel

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine bekannten Denkmale oder archäologischen Fundstellen vorhanden.

Erheblichkeit: nicht betroffen

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen Boden, Wasser und Vegetation. Die Versiegelung beeinflusst sowohl Wasserhaushalt als auch Bodenfunktionen. Negative Wechselwirkungen außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche im Status „landwirtschaftliche Fläche“. Der bestehende Betrieb wäre planungsrechtlich nicht abgesichert, Erweiterungen wären nur eingeschränkt zulässig.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

- Eingrünung des Hangs
- Begrünte Nebenflächen und Versickerungsflächen
- Empfehlungen zum Artenschutz

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ein konkreter Ausgleich erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren über Ausgleichsflächen auf dem Planungsgebiet.

5. Methodisches Vorgehen

Die Prüfung erfolgte verbal-argumentativ anhand der Arbeitshilfen zur Eingriffsregelung. Ortskenntnisse, Kartenmaterial und Fachgutachten wurden berücksichtigt.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine Überwachung der Umweltauswirkungen ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen. Monitoring erfolgt ggf. im Rahmen des Bebauungsplans.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft eine ca. 0,81ha große Fläche in Aitrang. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Die Umweltauswirkungen sind gering bis mittel. Die geplante Nutzung ist sinnvoll, funktional und umweltverträglich umsetzbar.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Tiere“ und „Planzen“ ,„Mensch“ und „Landschaft“ werden unter Berücksichtigung der Gutachten als „mittel“ bewertet. Die Eignung für gewerbliche Zwecke ist gegeben. Die Nutzung für empfindliche Wohnformen ist baulich einzuschränken. Die Versickerung von Regenwasser ist örtlich begrenzt möglich.

Die Fläche ist insbesondere für gewerbliche Nutzungen geeignet. Aufgrund der prognostizierten Lärm- und Erschütterungsbelastungen ist eine wohnbauliche Nutzung nur bei baulichen Maßnahmen zum Immissionsschutz denkbar. Eine uneingeschränkte Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern:

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch (Erholung, Lärm)	mittel
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen