

Gemeinde Heimertingen

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Vorentwurf | Stand: 21.01.2019



## GEGENSTAND

2. Änderung des Flächennutzungsplans  
Begründung Vorentwurf | Stand: 21.01.2019

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Heimertingen

Ulmer Straße 5  
87751 Heimertingen

Telefon: 08335 234  
Telefax: 08335 1033

E-Mail: [heimertingen@vg-boos.de](mailto:heimertingen@vg-boos.de)  
Web: [www.vgem-boos.de](http://www.vgem-boos.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Jürgen Schalk

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

Memmingen, den .....

---

*Harald Zettler*  
*Dipl.-Ing. & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1</b>   | <b>Anlass und Ziele der Änderung</b>   | <b>4</b> |
| <b>2</b>   | <b>Lage und Größe des Änderungsbereichs</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>3</b>   | <b>Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan</b>              | <b>4</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans</b>                           | <b>4</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Geplante Änderungsdarstellungen</b>   | <b>5</b> |
| <b>4</b>   | <b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>  | <b>6</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller</b> | <b>6</b> |
| <b>5</b>   | <b>Standortentscheidung und Alternativenprüfung</b>                              | <b>7</b> |
| <b>6</b>   | <b>Erschließungssituation</b>  | <b>8</b> |
| <b>7</b>   | <b>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</b>                                    | <b>8</b> |

## TABELLENVERZEICHNIS

|            |                   |   |
|------------|-------------------|---|
| Tabelle 1: | Eingriffsregelung | 9 |
|------------|-------------------|---|

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|              |             |   |
|--------------|-------------|---|
| Abbildung 1: | FNP-Bestand | 4 |
| Abbildung 2: | FNP-Planung | 5 |

## 1 Anlass und Ziele der Änderung

Die Gemeinde Heimertingen hat mit Beschluss vom 07.01.2019 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Ziel der Planung ist die Anpassung der Darstellungen an die Planungsziele des parallel aufgestellten Bebauungsplans mit Grünordnung „Grünstraße“ im südlichen Gemeindegebiet.

Nachdem der Flächennutzungsplan in seiner rechtsgültigen Fassung für das Plangebiet andere Nutzungen vorsieht, wird dieser im gegenständlichen Parallelverfahren angepasst.

## 2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,76 ha und befindet sich im direkten südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet im Heimertinger Süden. Das Plangebiet umfasst die Fläche der Grundstücke Fl.-Nr. 861\*, 862; 864\*, 864/1\*, 854/2\* und Fl.-Nr. 855/6\*, Gemarkung Heimertingen (\*Teilfläche).

Aufgrund der geplanten Gebietskategorie (GE) und des vergleichsweise hohen Anteils an Erschließungsflächen wird hier - bezogen auf den gesamten Änderungsbereich - relativ viel Grund und Boden in Anspruch genommen. Es ist an dieser Stelle jedoch darauf hinzuweisen, dass Teilbereiche der geplanten Änderung bereits heute als Erschließungsflächen ausgebildet oder zumindest rechtskräftig als solche überplant sind.

## 3 Derzeitige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 3.1 Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans

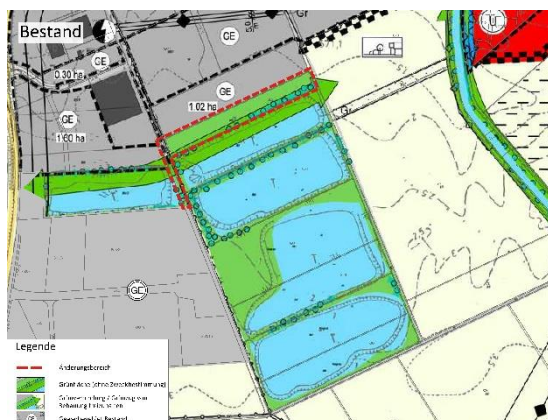


Abbildung 1: Bestandsdarstellungen des FNP

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heimertingen weist im gegenständlichen Änderungsbereich eine Grünfläche aus, die sich vom bestehenden Gewerbegebiet bis über den südlichsten Kiesweiher zieht. Darüber hinaus ist aus dem Landschaftsplan der Gemeinde ein Grünzug zwischen den Biotopen und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Alpenstraße dargestellt, der von Bebauung freizuhalten ist. Im Norden grenzen bereits gewerbliche Bauflächen, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen

und im Süden die Biotope mit den Fischweihern deren Uferbereiche starkes Bestandsgrün mit Bäumen und Sträuchern ausweisen, an.



### 3.2 Geplante Änderungsdarstellungen



Abbildung 2: Geplante Darstellungen im FNP

Die innerhalb des Änderungsbereichs liegenden Flächen sollen im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung in Gewerbegebietsflächen im Sinne des § 8 BauNVO geändert werden. Von einer Darstellung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungen wird auf Flächennutzungsplanebene bewusst verzichtet, um die Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten.

Der im Bestand dargestellte Grünzug bleibt auch bei Umsetzung der gegenständlichen Planung vollumfänglich bestehen. Detailliertere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

---

## 4 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller

Die inhaltliche Grundlage für die Fortschreibung des LEPs Bayern (Stand September 2013) sind die „Visionen Bayern 2025“, welche durch die Festlegung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze erreicht werden sollen. In Anbetracht des vorliegenden Bebauungsplanes sind v.a. folgende Visionen relevant:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebensräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung  
(u.a. ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und Stärkung des Mittelstandes)
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften  
(u.a. ländliche Räume als eigenständige Lebens- und Arbeitsräume erhalten)
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Für die Erreichung des übergeordneten Zieles der Gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen „sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (...) sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP, 1.1)

Heimertingen ist gemäß LEP der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zuzuordnen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum (...) nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (LEP 2.2.5). Gemäß Regionalplan Donau-Iller (1987) soll der Ländliche Raum, dem Heimertingen zugeordnet ist, „in seiner Funktionsfähigkeit (...) durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen gesichert und gestärkt werden.“ (All, 2.1).

Zur Wirtschaftsstruktur ist in der Neufassung des LEPs Bayern folgender Grundsatz formuliert: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP. 5.1). In der Begründung wird dieser Grundsatz folgendermaßen erläutert: „Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) insbesondere auch klein- und mittelständische Unternehmen (...), die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortfaktoren, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen (...) tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.“

Vor dem Hintergrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme sind klare Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung formuliert, u.a. „um eine unnötige Zersiedelung zu vermeiden sind

neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“  
(LEP, 3.3, Z).

Prinzipiell wird die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende von Seiten der bayerischen Raumordnung bzw. Landesplanung gefördert und unterstützt. Bezüglich des Standortes sind generell solche Standorte bevorzugt zu entwickeln, die in baulichem Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet liegen. Mit dem vorliegenden Standort wird dieses Kriterium erfüllt. Es grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet von Heimertingen an. Eine Vorbelastung ist ferner durch das Kieswerk gegeben, welches auf der gegenüberliegenden (westlichen) Straßenseite der B 300 angesiedelt ist. Durch die sehr gute und direkte Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz (A 7; Autobahnkreuz Memmingen: A7 / A 96) kann der gewerbebedingte Verkehr effizient gebündelt werden. Emissionsbelastungen durch lange Zufahrtswege werden dadurch vermieden bzw. stark reduziert. Die Ansiedlung soll auf einer ebenen Fläche erfolgen, welche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten sind günstig; Konflikte mit dem Naturschutz sind nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die baulich-gestalterischen sowie grünordnerischen Rahmenbedingungen für das Gewerbegebiet vorgeben. Die Erschließung ist so konzipiert, dass die Umsetzung dem Bedarf angepasst, stufenweise erfolgen kann.

Das Planungsvorhaben entspricht in Inhalt und Lage den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des neuen LEPs.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern als auch im Regionalplan Donau-Iller werden für das Plangebiet keine spezifizierten Aussagen getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

## **5 Standortentscheidung und Alternativenprüfung**

Die gegenständliche Planung dient der direkten Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens Demmeler Maschinenbau GmbH & Co. KG und ist somit an die betriebsinternen Abläufe gebunden. Eine Erweiterung nach Süden richtet sich also nach den Zielen und den Strukturen der Firma Demmeler und ist nur in wenigen Aspekten durch eine entsprechende Bauleitplanung beeinflussbar.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. der gegenständlichen Änderung sind im Zusammenhang mit der Alternativenprüfung vor allem Standortalternativen im Gemeindegebiet zu diskutieren. Aufgrund der großflächigen Gewerbegebietsausweisung im Süden der Gemeinde Heimertingen ergeben sich in diesem Bereich verschiedene Planungsalternativen, die grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet wären. Nachdem das gegenständliche Vorhaben jedoch eine konkrete Betriebserweiterung umfasst, ist die Planung grundsätzlich an den bisherigen Standort der Firma gebunden.

Alternative Standorte für eine Betriebserweiterung bestehen lediglich nach Osten, wobei dieser Bereich sich aus städtebaulicher Sicht bedeutend weniger für eine Gewerbeentwicklung eignet, als das gegenständliche Plangebiet. Zum einen würde eine Erweiterung nach Osten auch ein Heranrücken an

---

die östliche Wohnbebauung bedeuten, zum anderen stellt der Flächennutzungsplan für die südliche Grenze des dort vorhandenen Gewerbegebiets eine Ortsrandeingrünung dar, die nicht mit weiteren gewerblichen Nutzungen überbaut werden sollte.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung kann demnach festgehalten werden, dass der gegenständlich überplante Standort der am besten geeignete im Gemeindegebiet ist.

## **6 Erschließungssituation**

Die Grüntenstraße sowie die Alpenstraße erschließen bereits das an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet. Ein Ausbau der Grüntenstraße in Richtung Süden soll den zur Zeit beengten Verkehr aus dem nördlichen Teil der Grüntenstraße über die Zugspitzstraße an die B300 im Westen verbessern.

## **7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Grundsätzlich ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine detaillierte Eingriffsregelung durchzuführen, da im Normalfall die konkreten Eingriffsintensitäten zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung noch nicht bekannt sind. Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der Parallelverfahren jedoch bereits abzusehen, welche Planungen und daraus resultierenden Betroffenheiten mit dem Vorhaben verbunden sein werden. Aus diesem Grund kann - auf Grundlage der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans - bereits im Zuge der Flächennutzungsplanänderung eine entsprechend detaillierte Eingriffsregelung vorgenommen werden.

Aufgrund der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustands werden im Rahmen der gegenständlichen Eingriffsregelung die als Gewerbegebiet überplanten Flächen und die für die Fuß- und Radwegerschließung benötigten Flächen gesondert betrachtet. Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form.

Der Berechnung liegen ausschließlich Flächen zugrunde, die nicht bereits versiegelt oder im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bau- oder Erschließungsflächen überplant wurden. Die reine Eingriffsfläche liegt deshalb deutlich unter der Größe des Änderungsbereichs - vor allem die im Rahmen des Bebauungsplans „Alpenstraße“ festgesetzten Wendekreise und die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs wurden aus einer erneuten Eingriffsberechnung herausgenommen. Gleiches gilt für die bereits versiegelten Flächen, die vor allem im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße, aber auch im nordwestlichen Änderungsbereich vorliegen.



Tabelle 1: Eingriffsregelung

| Bestand   | Fläche                  | Bewer-<br>tung | Planung  | Bewer-<br>tung | Fak-<br>tor | Ausgleichsbe-<br>darf             |
|---|-------------------------|----------------|--|----------------|-------------|-----------------------------------|
| Landwirtschaftli-<br>che Nutzfläche (in-<br>tensiv) | 5.200<br>m <sup>2</sup> | Kategorie<br>1 | Gewerbege-<br>biet<br>und<br>Erschließungs-<br>flächen | Typ A          | 0,5         | 2.600 m <sup>2</sup>              |
| Gehölze und Ru-<br>deralflur                        | 490 m <sup>2</sup>      | Kategorie<br>2 | Erschließungs-<br>flächen                              | Typ A          | 0,8         | 390 m <sup>2</sup>                |
| Intensivwiese                                       | 370 m <sup>2</sup>      | Kategorie<br>1 | Erschließungs-<br>flächen                              | Typ A          | 0,5         | 185 m <sup>2</sup>                |
| Gesamteingriffsfläche: 6.060 m <sup>2</sup>         |                         |                |  |                |             | <b><u>3.175 m<sup>2</sup></u></b> |

Im Ergebnis beläuft sich die Gesamteingriffsfläche auf etwa 6.060 m<sup>2</sup>, aus denen unter Berücksichtigung der verschiedenen Ausgangszustände ein Ausgleichsbedarf von insgesamt rund **3.175 m<sup>2</sup>** resultiert.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt für das geplante Vorhaben noch keine geeignete Ausgleichsfläche vor, die in einem entsprechend geringwertigen Ausgangszustand ist und gleichzeitig für die Gemeinde verfügbar ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wird hier intensiv nach einer geeigneten Fläche gesucht und diese entsprechend überplant.