

Gemeinde Heimertingen

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht

Vorentwurf | Stand: 21.01.2019



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

2. Änderung des Flächennutzungsplans  
Umweltbericht 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

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Memmingen, den .....

---

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	5
1.3	Untersuchungsraum	5
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.2	Regionalplan	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	7
<b>B</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>9</b>
3.1.1	Bestandssituation	9
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
<b>3.2</b>	<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>10</b>
3.2.1	Bestandssituation	10
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
<b>3.3</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>12</b>
3.3.1	Bestandssituation	12
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
<b>3.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>13</b>
3.4.1	Bestandssituation	13
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
<b>3.5</b>	<b>Luft und Klima</b>	<b>15</b>
3.5.1	Bestandssituation	15
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
<b>3.6</b>	<b>Landschaft</b>	<b>16</b>
3.6.1	Bestandssituation	16
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	16
<b>3.7</b>	<b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>17</b>
3.7.1	Bestandssituation	17
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17

---

<b>3.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>18</b>
<b>3.9</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>22</b>
<b>C</b>	<b>Zusätzliche Angaben zur Planung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Methodik und technische Verfahren</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Bearbeitung</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>24</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Eingriffsregelung	21
Tabelle 2:	Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung	24

---

## **A EINLEITUNG**

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

#### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Die Gemeinde Heimertingen hat mit Beschluss vom 21.01.2019 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 „Grün-tenstraße“ im südlichen Gemeindegebiet.

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

#### **1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,76 ha und befindet sich im direkten südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet im Heimertinger Süden. 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.

#### **1.3 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Radius von etwa 300 m um den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans und wurde so abgegrenzt, dass möglichst alle aktuell absehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter eingeschätzt werden können.

Der Untersuchungsraum umfasst somit die Wohnbebauung im näheren Umfeld sowie alle ökologisch relevanten und innerhalb des Auswirkungsrahmens der gegenständlichen Planung liegenden Flächen und Strukturen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht keine Veranlassung zur Annahme, dass das Untersuchungsgebiet vergrößert werden müsste, um alle prognostizierbaren Auswirkungen erfassen zu können.

## 2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

#### Grundsatz und Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“*

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“*

Diesen Vorgaben wird im Zuge der gegenständlichen Planung entsprochen, indem das Plangebiet der zukünftigen Gewerbeflächen direkt an die bestehende Gewerbebebauung anschließt und zur Erschließung in erster Linie Flächen herangezogen werden, die bereits versiegelt sind.

#### Grundsatz 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“*

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden bereits zum Zeitpunkt erster Vorgespräche Möglichkeiten erörtert, die ökologischen Gegebenheiten des Plangebiets sowie der direkt angrenzenden Bereiche soweit wie möglich zu schonen und ggf. aufzuwerten. Die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans sind dabei das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit allen Grundstückseigentümern sowie der entsprechenden Fachbehörde.

Weitere, als Ziele des Umweltschutzes, die für die gegenständliche Bauleitplanung von Bedeutung sind, enthält das LEP Bayern nicht.

### 2.2 Regionalplan

#### B | Natur und Landschaft - Allgemeines Ziel (1.1)

*„Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.“*

Zur Einhaltung dieser Zielvorgabe wurde zum einen der Flächenverbrauch auf das notwendige Maß beschränkt, zum anderen eine möglichst geeignete Form sowie ein entsprechend realistisches Maß des ökologischen Ausgleichs gewählt.

#### B | Natur und Landschaft - Grünordnung in Siedlungsräumen (4.1)

*„Zwischen benachbarten Siedlungseinheiten [...] sollen ausreichende Grün- und Freiflächen als regionale Grünzüge und Trenngrün bzw. Grünzäsuren erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden.“*

Das Plangebiet stellt aufgrund der angrenzenden Fischteiche den südlichen Abschluss des Siedlungsraumes in diesem Bereich dar. Ein Zusammenwachsen von Siedlungseinheiten steht hier demnach nicht zu befürchten.

#### B | Natur und Landschaft - Grünordnung in Siedlungsräumen (4.4)

*„Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.“*

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu kann die bestehende Gehölzkulisse im Umfeld der Fischteiche als wirksame Randeingrünung des Gewerbegebietes definiert werden.

Weitere, als Ziele des Umweltschutzes, die für die gegenständliche Bauleitplanung von Bedeutung sind, enthält der Regionalplan Donau-Iller in seiner aktuellen Fassung nicht.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heimertingen aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar, wie sie im gesamten Bereich südlich der bestehenden Gewerbebebauung ausgewiesen ist. Aus dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan ist darüber hinaus im südlichen Änderungsbereich eine Grünverbindung bzw. ein Grünzug zu entnehmen, der als Frischluftschneise, faunistische Wanderungsachse, Erholungsfläche sowie Trenngrün von einer Bebauung freizuhalten sein sollte. Im südlichen Teil des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan auch Bestandsbäume dargestellt.

Südlich der gegenständlichen Planung befinden sich im Flächennutzungsplan die als Fischteiche genutzten Oberflächengewässer, während im Osten und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Im Norden liegen die bestehenden Gewerbegebiete.

Nachdem die aktuell geplanten Nutzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan widersprechen, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und die Abweichung von den bisherigen Darstellungen begründet werden.

Die übrigen Darstellungen stehen nicht im Widerspruch zur aktuellen Planung.

### **2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung**

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen gewesen. Für das aktuelle Vorhaben waren dabei vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen von Belang:

#### Bodenschutzrecht:

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27.09.2017 sind *„schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen [...] so weit wie möglich vermieden werden“*. Natürliche Funktionen erfüllt der Boden gemäß § 2 des BBodSchG als: *„Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere,*

---

*Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.“*

Darüber hinaus benennt das BBodSchG auch Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Über die weiteren Vorgaben des BBodSchG hinaus stellen die gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert am 12.5.2015 wesentliche, im Rahmen der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Ziele des Bodenschutzes dar.

#### Wasserschutzrecht:

Wesentlich für den Schutz des Wassers im Rahmen der gegenständlichen Planung ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18.07.2017. Gemäß § 5 WHG ist jede Person „*verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, [...] 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu verhindern.*“

Weitere, für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen zum Schutz des Wassers ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, das in § 1 Abs. 3 Nr. 3 Vorgaben zum Schutz von Binnengewässern trifft. Darüber hinaus profitiert das Schutzgut Wasser jedoch auch indirekt mit, wenn andere Schutzgüter (z.B. Arten und Biotope, Boden, etc.) gezielt gefördert werden.

#### Naturschutzrecht:

Grundsätzlich sind gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „*Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind [...]*“.

Darüber hinaus waren im Rahmen der gegenständlichen Planung vor allem die Aussagen des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen, wonach „*Eingriffe in Natur und Landschaft [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können [sind].*“



§ 15 BNatSchG ergänzt hierzu die Verursacherpflichten, nach denen der „*Verursacher eines Eingriffs verpflichtet [ist], vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen [und] unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).*“

#### Immissionsschutzrecht:

Besonders aufgrund der geplanten Gewerbenutzung und der damit verbundenen Immissionen sind im Zuge der Planung auch die Vorgaben des Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen gewesen. In erster Linie stellt also das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) die gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung der Immissionsbelange im Rahmen der gegenständlichen Planung dar.

## **B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE**

### **3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose**

In den nachfolgenden Kapiteln werden die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts innerhalb des Untersuchungsgebiets in ihrem Bestand bewertet und die im Ergebnis der Planung zu erwartenden Auswirkungen abgeschätzt.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C7 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

#### **3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

##### **3.1.1 Bestandssituation**

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von rund 250 m östlich des Änderungsbereichs und umfasst das Wohngebiet um den Edelweißweg Heimertingen. Darüber hinaus grenzt nördlich und westlich ausschließlich gewerbliche Bebauung an das Plangebiet, während im Süden in Privateigentum befindlichen Fischteiche liegen.

Das Schutzgut umfasst innerhalb des Untersuchungsraums demnach die wichtigsten Qualitäten im Bereich Wohnen sowie Freizeit und Erholung, wobei die relevanten Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs liegen.

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt im Grunde keine entscheidenden Qualitäten für das Schutzgut. Lediglich die in den Randbereichen befindlichen Wiesen und Ruderalflächen dienen den Anglern als Zuwegung zu den Teichen, stellen darüber hinaus jedoch keinen wesentlichen Wert für die Freizeit- und Erholungsnutzung dar. Der überplante Weg

dient hingegen Erholungssuchenden als Hauptverbindungsweg zwischen dem Zentrum der Gemeinde und der freien Landschaft im Süden.

Zusammengefasst kann dem Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit in seinem Bestand hier eine mittlere bis hohe Bedeutung zugeschrieben werden.

### **3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Während der Bauphase ist mit zeitweisen Beeinträchtigungen der östlich liegenden Siedlungsgebiete sowie einer Reduzierung des Erholungswertes der näheren Umgebung durch Baulärm und veränderte Blickbezüge zu rechnen. Vor allem die zu erwartenden Emissionen aus den Bauarbeiten (Lärm, Staub, Licht) sind jedoch nur von begrenzter Dauer und sollten sich auf den Tagzeitraum an Wochentagen beschränken. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner sowie Erholungssuchenden aufgrund der Bautätigkeiten ist demnach gegenwärtig nicht auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingt ist hingegen mit nicht unerheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut und hier vor allem auf den Erholungswert der Landschaft zu rechnen. Mit Umsetzung der Planung entsteht im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung eine weitere, gewerblich geprägte Bebauung von entsprechender Dimension, die dann deutlich näher an die südlich angrenzenden Fischteiche heranrückt und so die Erholungseignung der Flächen reduziert. Darüber hinaus soll der westlich angrenzende Feldweg zu einer funktionsfähigen Erschließungsstraße für den Gewerbeverkehr ausgebaut werden, so dass sich auch hier die bestehende Freizeit- und Erholungseignung als Spazierweg reduzieren wird. Je nach Verkehrsaufkommen wird die künftige Straße für Fußgänger und Radfahrer nur noch bedingt geeignet sein - aus diesem Grund wurde ein separater Geh- und Radweg geplant. Dieser wird zwar getrennt von der neuen Erschließungsstraße verlaufen, jedoch immer den Beeinträchtigungen durch den Liefer- und Pendlerverkehr ausgesetzt sein. Diesen Beeinträchtigungen sind auch die Erholungssuchenden im Bereich der Weiher ausgesetzt, die hier vor allem in den Sommermonaten auch baden und sich längere Zeit im Umfeld aufhalten.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und sein direkter Untersuchungsraum nur eine beschränkte Wertigkeit für das Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit besitzen. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist bei bzw. nach Umsetzung der Planung mit mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich - je nach Ausmaß der Verkehrsentwicklung - in den Sommermonaten auch verstärken können.

## **3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **3.2.1 Bestandssituation**

Der Änderungsbereich selbst umfasst in erster Linie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die nördlich und westlich bereits Gewerbebebauungen anschließen, während im Osten weitere - ebenfalls intensiv - landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen.

Im Süden und Südwesten schließen hingegen privat bewirtschaftete Fischteiche an den Änderungsbereich an, die im Zuge der amtlichen Biotopkartierung (Flachland) als schutzwürdig eingestuft wurden („Kiesweiher mit Verlandungsvegetation“ 7926-1017-003 bis 005). In der Biotopbeschreibung aus dem Jahr 2013 heißt es hierzu: „[...] *extensiv genutzte oder ungenutzte Kiesweiher in den Illerauen bei Heimertingen, bewachsen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation und / oder Verlandungs-Röhrichten und Großseggenrieden.*“ Gemäß detaillierter Biotopbeschreibung ergibt sich der ökologische Wert der Gewässer in erster Linie aus ihrer Unterwasservegetation sowie zum Teil aus einer gut ausgeprägten Schilfzone. Grundsätzlich ist hier jedoch zu bedenken, dass es sich hier nicht um ungestörte Gewässerstrukturen handelt, da eine gewisse Bewirtschaftung / Befischung und somit regelmäßige Störung durch Angler stattfindet.

Weitere Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des relevanten Untersuchungsraums. Darüber hinaus liegen auch keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Untersuchungsgebiet der gegenständlichen Planung.

Etwa 1,2 km westlich des Änderungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Illerauen nördlich von Buxheim“. Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich jedoch nicht im relevanten Umfeld des Plangebiets.

Die Wertigkeit des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereichs also in erster Linie aus den Umgebungsstrukturen und hier vor allem aus den angrenzenden Gewässerbiotopen und Gehölzbeständen. Vorbelastungen der Gewässer sind aufgrund von Nährstoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in das südlich angrenzende Gewässer anzunehmen. Aus artenschutzfachlicher Sicht besteht ein nicht unerhebliches Lebensraumpotential für verschiedene Gehölzbrüter, aber auch für den Biber, der im Untersuchungsraum nachweislich vorkommt.

Darüber hinaus führt die intensive Bewirtschaftung der Fläche innerhalb des Änderungsbereiches jedoch zu einer starken Reduzierung der Artenvielfalt auf der Fläche. Zusammengefasst kann der Bestand im Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit mittel bis hoch bewertet werden.

### **3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Baubedingt ist grundsätzlich mit temporären Beeinträchtigungen aufgrund von Erschütterungen und Lärm zu rechnen, die sich auf vor allem auf die in den Gehölzen im Umfeld der Teiche lebenden Vögel auswirken können. Aufgrund der großen Anzahl an Ersatzhabitaten und der bereits heute bestehenden Vorbelastungen durch die Gewerbenutzung im Norden ist jedoch nicht davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vogelfauna im Untersuchungsraum kommt. Darüber hinaus können Staub- und Lichtemissionen ebenfalls zu einer Störung der wildlebenden Tiere im näheren Umfeld führen, hierzu zählt auch der im Bereich der Fischteiche nachgewiesene Biber.

Weiterhin wird es bei Umsetzung der Erschließungsflächen (Straße, Geh- und Radweg) zu einer Rodung von Einzelbäumen im Bereich westlich des Weihers kommen. Aufgrund der Altersstruktur der Bäume ist in diesem Teilbereich von mittleren bis maximal hohen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen, die grundsätzlich aber durch gezielte Neupflanzungen kompensiert werden können.

Anlagebedingt ist bei Umsetzung der baulichen Anlagen in einer Art und Weise, wie sie der Umgebungsbebauung entspricht, nicht von erheblichen Störungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Der bisher intensiv genutzte Acker innerhalb des Plangebiets wird zwar zukünftig mit Gewerbebauten überstellt, eine eventuelle Wanderungsachse südlich der Bestandsbebauung bleibt aber dennoch auch weiterhin zwischen Gewässer und künftiger Bebauung bestehen. Der Acker selbst übernimmt nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch heute keine entscheidende Funktion für das Schutzgut.

Betriebsbedingt ist ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich östlich der künftigen Bebauung zu erwarten, welches wiederum Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum vorkommenden Tiere haben kann. Je nach Anpassungsfähigkeit und Störungsempfindlichkeit der Art, werden diese Beeinträchtigungen stärker oder schwächer ausgeprägt sein. Grundsätzlich ist jedoch zu bedenken, dass aufgrund der intensiven Freizeit-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung bereits heute entsprechende Vorbelastungen bestehen und nicht mit einem Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu rechnen ist.

Im Ergebnis werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit mittel bewertet.

### **3.3 Fläche und Boden**

#### **3.3.1 Bestandssituation**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,13 ha, von denen etwa 3.000 m<sup>2</sup> bereits versiegelt oder rechtskräftig überplant sind. In Bezug auf das Schutzgut Fläche stehen demnach rein rechnerisch bereits heute nur noch rund 8.300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Flächen werden zum einen von Straßenbegleitgrün, zum anderen von rechtskräftig festgesetzten Grünflächen sowie bisher intensiv genutztem Ackerland gebildet. Aufgrund ihrer Lage und Umgebungsnutzung sind diese jedoch nicht in vollem Umfang als klassische Flächen im Außenbereich zu definieren, so dass hier von entsprechend hohen Vorbelastungen für das Schutzgut Fläche auszugehen ist.

In Bezug auf das Schutzgut Boden lässt sich festhalten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altlasten bekannt sind und nicht von einem Altlastenverdacht auszugehen ist. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht lassen sich die Verhältnisse im Untersuchungsraum anhand eines im Jahr 2014 erstellten Bodengutachtens<sup>1</sup> ableiten, das für das nördlich gelegene Sondergebiet Einzelhandel erstellt wurde. Dort heißt es zusammengefasst: Das Plangebiet liegt laut standortkundlicher Gliederung im nördlichen Schotterriegel- und Hügelland. Die Böden im Änderungsbereich werden bis nahe an die Oberfläche bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Ansatzpunkt von jungen Auenablagerungen gebildet. Diese bestehen im Untersuchungsgebiet aus schwach kiesigen bis kiesigen, sandigen, stark organischen (Torfschichten) Schluffen. Die Schluffe weisen weiche bis steife Konsistenzen auf. Bei den im Labor untersuchten Proben wurden Wassergehalte von 33 bis 41 % ermittelt.

---

<sup>1</sup> Büro IGA, Augsburg 2014

Unter den Auenablagerungen folgen die Schichten der postglazialen Schotter. Diese liegen als schwach schluffige, sandige bis stark sandige Kiese vor.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ergeben sich im Plangebiet in erster Linie durch die bereits bestehenden Versiegelungen sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Nordosten des Änderungsbereichs. Letztlich kann von einer mehr oder weniger intakten Situation für das Schutzgut Boden maximal in den Gehölzbereichen östlich der bestehenden Erschließungsstraße ausgegangen werden, so dass das Schutzgut insgesamt in seiner Bestandssituation nur mit gering bis maximal mittel bewertet wird.

### **3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung ist baubedingt mit Veränderungen der oberen Bodenschichten zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Durch Oberbodenabtrag, -transport und -lagerung gehen wichtige Bodenfunktionen verloren oder werden nachhaltig beeinträchtigt. Darüber hinaus kommt es durch die Bauarbeiten zu einer Verdichtung der oberen Bodenschichten durch das Befahren mit schwerem Gerät.

Anlagebedingt ist von einer starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch einen hohen Grad an Versiegelung auszugehen. Dieser wird aufgrund der Gebietskategorie (GE) und einer daraus resultierenden GRZ von 0,8 ausgesprochen hoch sein. Im Gesamtänderungsbereich verbleiben nach Umsetzung der Planung nur noch wenige, nicht versiegelte Flächen.

Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch den Werks- und Lieferverkehr (Fahrzeugabgase), der das Plangebiet mit Fertigstellung der ausgebauten Erschließungsstraße durchfahren wird.

Zusammengefasst lassen sich die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit hoch bewerten.

## **3.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

### **3.4.1 Bestandssituation**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Es grenzen jedoch südlich und westlich künstlich angelegte Fischweiher (ehemalige Kiesabbaustellen) an, die vergleichsweise intensiv von Anglern und in den Sommermonaten von Badenden genutzt werden. Zwischen dem Plangebiet und dem direkt angrenzenden Weiher befindet sich ein vergleichsweise schmaler Streifen von etwa 10 m Breite, der von Ruderalvegetation und unterschiedlichen, überwiegend jungen Gehölzen gebildet wird. Als Gewässerrandstreifen erfüllen diese Strukturen gewisse Funktionen, die dem Schutzgut Wasser direkt zuzuordnen sind.

Vorbelastungen bestehen in erster Linie aus den oben beschriebenen Freizeitnutzungen. Schadstoffeinträge aus dem Lieferverkehr sind hier vernachlässigbar. Im Gegenzug ist jedoch davon auszugehen, dass es zu nicht unerheblichen Nährstoffeinträgen aus der nördlich angrenzenden intensiven

Landwirtschaft kommt, die aufgrund der topographischen Situation vermutlich nach Süden in das Gewässer ablaufen und nur bedingt vom Bewuchs innerhalb des Pufferstreifens abgefangen werden können. Ähnlich stellt sich die Situation für das Grundwasser dar, dem die auf der Fläche ausgebrachten Dünge- und Pflanzenschutzmittel nur wenig vorgefiltert zugeführt werden.

Der Grundwasserleiter wird im Plangebiet vor allem von quartärem Schotter gebildet, der hier aus sandigem Kies (teilweise konglomeriert) besteht und somit einen ergiebigen Porengrundwasserleiter mit einer hohen bis sehr hohen Durchlässigkeit darstellt. Der Grundwasserspiegel liegt vermutlich in ähnlichen Höhen wie in dem südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet, für das im Rahmen von Probebohrungen eine Höhe des Grundwasserspiegels von etwa einem Meter unterhalb der Geländeoberkante ermittelt wurde. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist hier demnach vergleichsweise hoch.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser hier mit mittel bis hoch bewertet.

### **3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Baubedingt kann es zu leichten Beeinträchtigungen der umliegenden Fischweiher kommen, wenn während der Bauarbeiten hohe Staubbelastungen entstehen, die in die Gewässer eingetragen werden. Es ist jedoch derzeit nicht davon auszugehen, dass diese Auswirkungen von besonders hohem Ausmaß sind. Darüber hinaus können durch veränderte Belichtungsverhältnisse aufgrund notwendiger Gehölzrodungen beim Straßenausbau innerhalb der Gewässer Veränderungen vor allem in Bezug auf die chemischen und ökologischen Verhältnisse entstehen. Bisher regelmäßig beschattete Bereiche können aufgrund der Rodung deutlich stärker besonnt werden, so dass es zu Veränderungen der Unterwasservegetation und damit unter Umständen zu einer Verschlechterung der Gewässerqualität in diesen Bereichen kommt.

Anlagebedingt ist von keinen direkten Auswirkungen der Planung auf die Fischweiher auszugehen. Es ist jedoch eine starke Veränderung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Änderungsbereichs anzunehmen. Zwar ist anfallendes Niederschlagswasser auch weiterhin ortsnah zu versickern, die bisherige Filterfunktion des anstehenden Bodens ist jedoch mit Umsetzung der Planung nicht mehr gegeben. Schadstoffe, die dann (betriebsbedingt durch Unfälle oder Unachtsamkeit) in den Boden gelangen, können somit noch weniger, als bisher gefiltert werden.

Betriebsbedingt ist generell nur in Ausnahmesituationen (Unfälle oder Unachtsamkeit) mit direkten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen. Die in klassischen Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen umfassen in aller Regel keinen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, so dass aufgrund der zukünftigen Nutzungen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen ist.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der Planung lediglich geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, sofern die entsprechenden Vorkehrungen und Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers getroffen werden.

---

## **3.5 Luft und Klima**

### **3.5.1 Bestandssituation**

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie den an den Änderungsbereich angrenzenden Gewässern, Gehölzstrukturen und den großflächigen bestehenden Gewerbebetrieben. Aus kleinklimatischer Sicht trifft im Bereich des Plangebiets also das klassische Freilandklima (Offenland, Gehölze, Gewässer) auf typisches Siedlungsklima im Bereich der Gewerbebebauung. Das Plangebiet selbst übernimmt dabei gewisse Funktionen im Sinne der Kaltluftproduktion, die aufgrund seiner geringen Größe jedoch nur eine untergeordnete Rolle für die Kaltluftversorgung des angrenzenden Gewerbegebiets übernehmen können.

Vorbelastungen der klimatischen Situation ergeben sich vor allem aus der landwirtschaftlich intensiven Nutzung, die neben Geruchsemissionen auch in nicht unerheblichem Umfang zur Feinstaubbelastung beiträgt. Die Sauerstoff-/ Frischluftproduktion der umliegenden Gehölze spielt aufgrund der geringen Größe eine eher untergeordnete Rolle, so dass der Bestand im Schutzgut Luft und Klima mit gering bis mittel bewertet wird.

### **3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Baubedingt kann es zu einer temporären Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Abgasentwicklung kommen, wenn die Bauarbeiten an warmen und trockenen Sommertagen durchgeführt werden. Die Auswirkungen sind hier jedoch nur von begrenzter Dauer und Intensität und werden deshalb als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingt verändert sich die kleinklimatische Situation jedoch erheblich, wenn aus dem bisherigen Freilandklima der Ackerfläche eine in hohem Maße versiegelte und mit großen Gebäuden überstellte Gewerbefläche wird, die Wärme länger speichert und Sonnenenergie stärker reflektiert. Die Auswirkungen können hier lediglich durch eine intensive Begrünung der Gebäude minimiert werden.

Betriebsbedingt ist aktuell davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima kommt. Dieser Einschätzung liegt die Annahme zu Grunde, dass beim Betrieb der Gewerbeflächen geltendes Recht, vor allem in Bezug auf die Luftreinhaltung, eingehalten wird und sich der Lieferverkehr durch die gegenständlich geplante Erweiterung nicht um ein Vielfaches erhöht. Wäre dies der Fall, würden sich auch die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft entsprechend erhöhen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der geplanten Nutzung und der Bestandssituation wird davon ausgegangen, dass es bei Umsetzung der Planung zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima kommt.

---

## **3.6 Landschaft**

### **3.6.1 Bestandssituation**

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraums ist in hohem Maße von den bestehenden Gewerbebetrieben im Süden Heimertingens geprägt. Die teils sehr hohen Gebäude prägen die Blickbezüge im gesamten Süden des Gemeindegebiets und geben den Blick auf die Kirche St. Martin in Heimertingen nur noch bedingt frei.

Darüber hinaus prägen jedoch auch die Fischweiher und ihre Ufervegetation, die nach Norden hin verstärkt in höhere Gehölze übergeht, das Landschaftsbild des Untersuchungsraums. Während der südliche Badeweiher vergleichsweise offen innerhalb der Grünlandflächen liegt, ist der direkt an den Änderungsbereich angrenzende Teich nahezu vollständig von Gehölzen eingewachsen.

Im übrigen Umfeld wird das Landschaftsbild durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche sowie in weiterer Entfernung durch die Memminger Ach im Osten und die Hangkante der Iller im Westen geprägt, die beide über entsprechende Gehölzstrukturen verfügen.

Aufgrund der nicht unerheblichen Vorbelastungen für das Landschaftsbildempfinden und der vergleichsweise geringwertigen Grundausstattung des Raumes mit attraktiven Blickbezügen wird das Landschaftsbild in seinem Bestand für das Plangebiet mit gering bis maximal mittel bewertet.

### **3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Baubedingt kommt es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer zeitlich begrenzten Überprägung des gegenwärtigen Landschaftsbildes durch das Aufstellen und den Betrieb von entsprechend hohen Baukränen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur von begrenzter Dauer und wird regelmäßig als wenig störend empfunden - eine Betroffenheit besteht hier in erster Linie für die im Osten befindliche Siedlung um den Edelweißweg.

Anlagebedingt ergeben sich mit Umsetzung der Planung die höchsten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Ziel der Planung ist die Errichtung von bis zu 15 m hohen Gebäuden, die den südlichen Ortsrand in hohem Maße prägen werden. Eine Reduzierung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist lediglich durch eine intensive Eingrünung denkbar, die jedoch aller Voraussicht nach erst nach einigen Jahren eine gewisse Wirkung entfalten kann.

Betriebsbedingt ist hingegen mit keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Der ortsansässige Betrieb wird aller Voraussicht nach auch im Bereich der gegenständlichen Erweiterungsfläche keine das Landschaftsbild verändernden Arbeiten durchführen, die aufgrund ihrer Wirkung zu erheblichen Veränderungen führen könnten (z.B. starke Rauchentwicklung oder ähnliches).

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, vor allem im Hinblick auf die anlagebedingten Beeinträchtigungen mit hoch bewertet.



## **3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### **3.7.1 Bestandssituation**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine (bekannten) Bodendenkmäler und keine Baudenkmäler. Im näheren Umfeld und somit innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt jedoch eine als Bodendenkmal nachqualifizierte Siedlung der Bronzezeit (Denkmalnummer: D-7-7926-0027). Das Denkmal befindet sich auf Memminger Flur und liegt etwa 600 m südwestlich der Grenze des gegenständlichen Änderungsbereichs.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler befinden sich im Heimertinger Ortskern, Sichtbezüge bestehen aus dem Plangebiet nicht. Auch die denkmalgeschützte Kirche St. Martin im Norden Heimertingens ist vom gegenständlichen Plangebiet aus bereits heute nicht mehr sichtbar.

Als klassisches Sachgut werden regelmäßig Versorgungsleitungen, Straßen- und Wegeverbindungen, Hydranten oder Gebäude definiert. Innerhalb des Plangebiets lassen sich demnach die bereits bestehende Verbindungsstraße sowie die südlich der Änderungsbereichsgrenze verlaufende Wasserleitung ansprechen. Im Ergebnis ist der Bestand im Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter hier jedoch nur mit gering zu bewerten.

### **3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Baubedingt ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund der Entfernung nicht davon auszugehen, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des oben beschriebenen Bodendenkmals kommt. Erschütterungen durch die Bautätigkeiten können zwar grundsätzlich zu Auswirkungen auch auf umliegende Bodendenkmäler führen, werden im gegenständlichen Fall jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Grundsätzlich gilt es jedoch immer, die geltenden Denkmalschutzgesetze zu berücksichtigen und im Falle eines Auffindens von denkmalähnlichen Gegenständen und Strukturen das zuständige Denkmalamt zu informieren. Auf die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen wurde im parallel aufgestellten Bebauungsplan hingewiesen. Die zuvor beschriebenen Sachgüter (v.a. der bestehende Weg) werden bei Umsetzung der Planung ausgebaut, so dass es gezwungenermaßen zu einer erheblichen Veränderung der Bestandssituation kommt. Im Sinne der Sachgutbetrachtung wird durch den Ausbau die Wertigkeit des Weges jedoch erhöht.

Bei Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebiets liegenden Versorgungsleitungen ist auch bei Umsetzung der Planung nicht mit baubedingten Beeinträchtigungen dieser Anlagen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt ist von keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter auszugehen. Die geplante gewerbliche Nutzung wird weder in ihrer räumlichen Wirkung noch aufgrund von Schadstoffausstößen oder dergleichen zu einer Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Sachgütern führen. Die Blickbezüge von der denkmalgeschützten Kirche St. Martin zu den neu entstehenden Gebäuden können sich zwar unter Umständen verändern, sind aufgrund der bestehenden Gewerbebebauung jedoch schon derart überprägt, dass die neu hinzukommenden Gebäude hier zu keiner erheblichen Verschlechterung der Bestandssituation führen können.

---

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter werden zusammengefasst mit gering bis maximal mittel bewertet.

### **3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Luft und Klima.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch auf die Zusammenhänge zwischen Grünordnung und Wechselwirkungen eingegangen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge zu bedenken:

Je höher der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet, umso besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aber auch auf die Aufenthaltsqualität des Menschen (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Die Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate), gleichzeitig entstehen bei Anlage von Retentionsbecken aber auch wechselfeuchte Standorte, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung ein höheres ökologisches Potential aufweisen. Darüber hinaus sind die festgesetzte Eingrünung mit Gehölzpflanzungen im Süden des Gewerbegebietes sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ein wesentliches Gestaltungselement der Planung. Beeinträchtigungen des Lokalklimas können so in hohem Maße vermieden und gleichzeitig Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms durch das Bauvorhaben selbst, aber auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch Erhöhung dieser Emissionen die Erholungsqualität des Plangebiets ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zusammenfassend betrachtet sind - unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

### **3.9 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich auch weiterhin wie bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. befestigter Feldweg genutzt werden würde. Daraus ergibt sich die Annahme, dass die bisher vorliegenden Belastungen der Schutzgüter durch die derzeitige Nutzung (Schadstoffeinträge, Nährstoffeinträge, Lärmbelastung,

---

Störung durch Freizeitnutzung, etc.) in ihrer bisherigen Form weiter bestehen würden. Für die einzelnen Schutzgüter hieße das im Detail:

### **Mensch**

Für das Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit sind bei Nichtdurchführung der Planung keinerlei Veränderungen zu erwarten. Die Erholungsnutzung im Bereich der Kiesweiher würde weiter wie bisher stattfinden und wäre lediglich den bereits bestehenden Vorbelastungen ausgesetzt.

### **Tiere, Pflanzen**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Belastungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt weiter bestehen bleiben würden. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation einstellen würde.

### **Fläche, Boden**

Im Schutzgut Fläche und Boden ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die entsprechenden Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung auch weiter auf die Bodenfunktionen einwirken würden. Im Bereich der Erschließungsstraße kann es unter Umständen dennoch zu einem Ausbau kommen, der zu einer weiteren Verschlechterung der Situation führen würde. Ohne Ausbau bliebe es bei den bisherigen Belastungen durch die bestehende Versiegelung und Befahrung sowie durch Räum- und Streufahrzeuge in den Wintermonaten.

### **Wasser**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auch für das Schutzgut Wasser davon auszugehen, dass die derzeitige Situation weiter Bestand behält. Die Belastungen des südlich angrenzenden Fischweihers und des Grundwassers durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung würden demnach weiter bestehen bleiben.

Es käme im Gegenzug jedoch nicht zu den in Kapitel 3.4.2 beschriebenen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet.

### **Luft und Klima**

Im Schutzgut Luft und Klima ist davon auszugehen, dass die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft und Klima unverändert weiterbestehen würden. Daraus folgt, dass sich die Situation für alle sensibel auf Klima- und Luftveränderungen reagierenden Schutzgüter weiter verschlechtern würde. Im Gegenzug käme es jedoch auch nicht zu den im Kapitel 3.5.2 beschriebenen Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung.

### **Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaft ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass die Situation und die derzeitige Wertigkeit der Landschaft unverändert bleibt. Die landwirtschaftliche

---

Nutzung sowie die untergeordnete Erschließungsfunktion der Straße innerhalb des Plangebiets würden aller Voraussicht wie bisher beibehalten bleiben. Es käme weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Situation.

#### **Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Wird die gegenständliche Planung nicht umgesetzt, unterbleiben die mit einer Umsetzung verbundenen Arbeiten an Grund und Boden sowie an der bestehenden Verbindungsstraße nach Süden. Der Weg würde somit nicht ausgebaut werden und die daraus resultierenden Auswirkungen nicht eintreten. Es bestünde darüber hinaus keine Gefahr, auf unbekannte Bodendenkmäler zu stoßen und diese im Zuge der Bauarbeiten versehentlich zu beschädigen.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die verschiedenen, auf Gewerbebebauung sensibel reagierenden Schutzgüter wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Neben einer intensiven Eingrünung mit Pflanzvorgaben zu Gehölzen sind das auch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben ein hohes Maß an Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen erreicht werden kann.

### **4.2 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 nord-westlichen Änderungsbereich vorliegen.

*Tabelle 1: Eingriffsregelung*

Bestand	Fläche	Bewertung	Planung	Bewertung	Faktor	Ausgleichsbedarf
Landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv)	5.200 m <sup>2</sup>	Kategorie 1	Gewerbegebiet und Erschließungsflächen	Typ A	0,5	2.600 m <sup>2</sup>
Gehölze und Ruderalflur	490 m <sup>2</sup>	Kategorie 2	Erschließungsflächen	Typ A	0,8	390 m <sup>2</sup>
Intensivwiese	370 m <sup>2</sup>	Kategorie 1	Erschließungsflächen	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.

### 4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

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.

## 5 Planungsalternativen

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 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Wie in der vorherigen Kapiteln beschrieben, zielt die gegenständliche Planung auf eine vergleichsweise kleine Werkserweiterung des bereits ortsansässigen Maschinenbauunternehmens Demmeler ab, der hier am Standort Heimertingen bereits seit vielen Jahren produziert. Aufgrund des Geschäftsfeldes und den verwendeten Maschinen und Materialien ist nicht davon auszugehen, dass es zu schweren Unfällen und Katastrophen kommt, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts führen können.

Die mit größter Wahrscheinlichkeit anzunehmende Unfallsituation ergibt sich im Plangebiet durch einen möglichen Gebäudebrand, der zu entsprechenden Beeinträchtigungen und Gefährdungen für das leibliche Wohl von Mitarbeitern und Passanten führen kann. Aufgrund der Lage an den Fischweihern ist hier jedoch davon auszugehen, dass bei frühem Eintreffen der Feuerwehr die Versorgung mit Löschwasser sichergestellt ist. Die Freiwillige Feuerwehr Heimertingen hat ihren Sitz in der Römerstraße, etwa 1,7 km nordöstlich des Änderungsbereichs. Im Brandfall kann das Plangebiet also in wenigen Minuten durch Löschfahrzeuge erreicht werden.

Von anderen schweren Unfällen und Katastrophen mit Auswirkungen auf die Planung oder ihr direktes Umfeld ist im Untersuchungsraum nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.

# **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG**

## **7 Methodik und technische Verfahren**

Zur ausführlichen Betrachtung der Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern sowie der zu erwartenden und zum gegenwärtigen Zeitpunkt abschätzbaren Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde sich einer vierstufigen Skala bedient. Mit Hilfe dieser Skala wurde sowohl der

---

Bestand als auch die prognostizierten Auswirkungen innerhalb jeder Schutzgutbetrachtung bewertet. Die Skala reicht dabei grundsätzlich von gering über mittel und hoch bis sehr hoch.

Um die artenschutzfachliche Situation frühzeitig abschätzen zu können, wurde darüber hinaus eine Relevanzbegehung durchgeführt und daraus ein Lebensraumpotential für artenschutzfachlich relevante Arten abgeleitet. Die Relevanzbegehung wurde am Nachmittag des 06.12.2018 durchgeführt. Das Wetter war an diesem Tag bedeckt, zunächst trocken, später leichter Nieselregen und leichter Wind bei ca. 10°C. Die Wetterverhältnisse wurden als geeignet bewertet, um das Lebensraumpotential saP-relevanter Arten abschätzen zu können.

## **8 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Aufgrund der Vielzahl an bauleitplanerischen Vorhaben im Umfeld des Plangebiets liegt eine große Datenmenge zu den umweltrelevanten Belangen vor, die im Zuge der gegenständlichen Planung Verwendung finden konnten. Hierzu zählen Ortsbegehungen und Kartierungen ebenso wie Bodenproben und Schallschutzuntersuchungen. Bei der Bearbeitung des gegenständlichen Umweltberichts traten in Bezug auf die Datengrundlagen demnach keinerlei Schwierigkeiten auf. Die aktuell vorliegenden Erkenntnisse können als ausreichend detailliert bewertet werden, um die Bestandssituation einzuschätzen und die möglichen Auswirkungen der Planung zu prognostizieren.

## **9 Maßnahmen zur Überwachung**

Mit Umsetzung einer Gewerbegebietserweiterung in Verbindung mit dem Ausbau einer Haupterschließungsachse des bestehenden Gewerbegebietes sind nicht unerhebliche Veränderungen in Bezug auf den Lieferverkehr anzunehmen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird zwar davon ausgegangen, dass diese Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu keinen überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen wird, jedoch kann aktuell das tatsächlich eintretende Ausmaß der Nutzung nicht abschließend eingeschätzt werden.

Aus diesem Grund wird die Überwachung der Verkehrsentwicklung nach Umsetzung der Straßenverbreiterung (mit Anschluss an die südliche Gewerbestraße) dringend empfohlen. Sollte sich dabei herausstellen, dass die Straße deutlich intensiver genutzt wird, als derzeit angenommen wird, so sind entsprechende Maßnahmen zur Regulierung zu ergreifen.

## **10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die ortsansässige Firma Demmeler Maschinenbau GmbH & Co. KG plant, ihr bestehendes Werk im Süden Heimertingens um einige Gebäude nach Süden zu erweitern. Hierzu soll das Flurstück 862 der Gemarkung Heimertingen herangezogen und im Rahmen eines Bebauungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschließungssituation des gesamten bereits bestehenden Gewerbegebietes angepasst und ein Ringschluss zur derzeit bestehenden Wendepalte im Süden geschaffen werden. Hierzu wird der bisher nur provisorisch ausgebaute Weg nach Süden hin verbreitert und ertüchtigt sowie um einen gesonderten Fuß- und Radweg ergänzt.

Nachdem die Planung den bisherigen Aussagen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in nahezu allen Teilbereichen widerspricht, muss der Flächennutzungsplan im gegenständlichen Änderungsverfahren angepasst werden.

Mit Umsetzung dieser Planung entstehen unterschiedlich starke Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Umweltrechts im Umfeld der Planung. Die im Untersuchungsraum liegenden Strukturen und Gegebenheiten wurden in ihrem Bestand bewertet und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf ihren Zustand abgeschätzt. Nachfolgende Tabelle fasst diese Analyse zusammen:

*Tabelle 2: Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung*

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsbewertung</b>	<b>Auswirkungsprognose</b>
Bevölkerung, Mensch und menschl. Gesundheit	mittel - hoch	mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel - hoch	mittel
Fläche und Boden	gering - mittel	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	mittel - hoch	gering - mittel
Luft und Klima	gering - mittel	mittel
Landschaft	gering - mittel	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering - mittel

Aufgrund dieser zu erwartenden Auswirkungen stellt das gegenständliche Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG dar, der gemäß § 15 BNatSchG vom Verursacher auszugleichen ist. Gemäß Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft der Bayerischen Staatsregierung ergibt sich für das gegenständliche Vorhaben ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 3.175 m<sup>2</sup>, der auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen ist.

Nachdem zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, muss diese im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung gesucht und festgesetzt werden.

## **11 Quellenregister**

Für die Bestandsaufnahme und -bewertung wurden im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts die folgenden Quellen herangezogen:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Verwendung zur Abfrage von amtlich kartierten Biotopen, Schutzgebieten des Naturschutzrechts, Analyse der Entfernung zu nächstgelegener Wohnbebauung und Festlegung des Untersuchungsraums. Außerdem Abfrage von Bau- und Bodendenkmälern, Fachdaten zur Geologie und zum Boden.



Zur detaillierten Abschätzung der Bodenzusammensetzung und der Grundwasserverhältnisse wurde darüber hinaus das Gutachten zur Baugrundbeurteilung für den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt (REWE) in Heimertingen herangezogen:

- IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg, 17. Februar 2014

Die übrigen Grundlagendaten beruhen auf der gutachterlichen Einschätzung des Planungsbüros sowie auf gezielten Begehungen vor Ort.