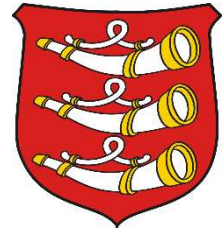


---

# STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

---

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und  
Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der  
Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle  
nördlich des Schleifwegs“)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

*Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.05.2021 sind **gelb** markiert.*

### ENTWURF

**Vorabzug vom 28.10.2021**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.11.2021

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

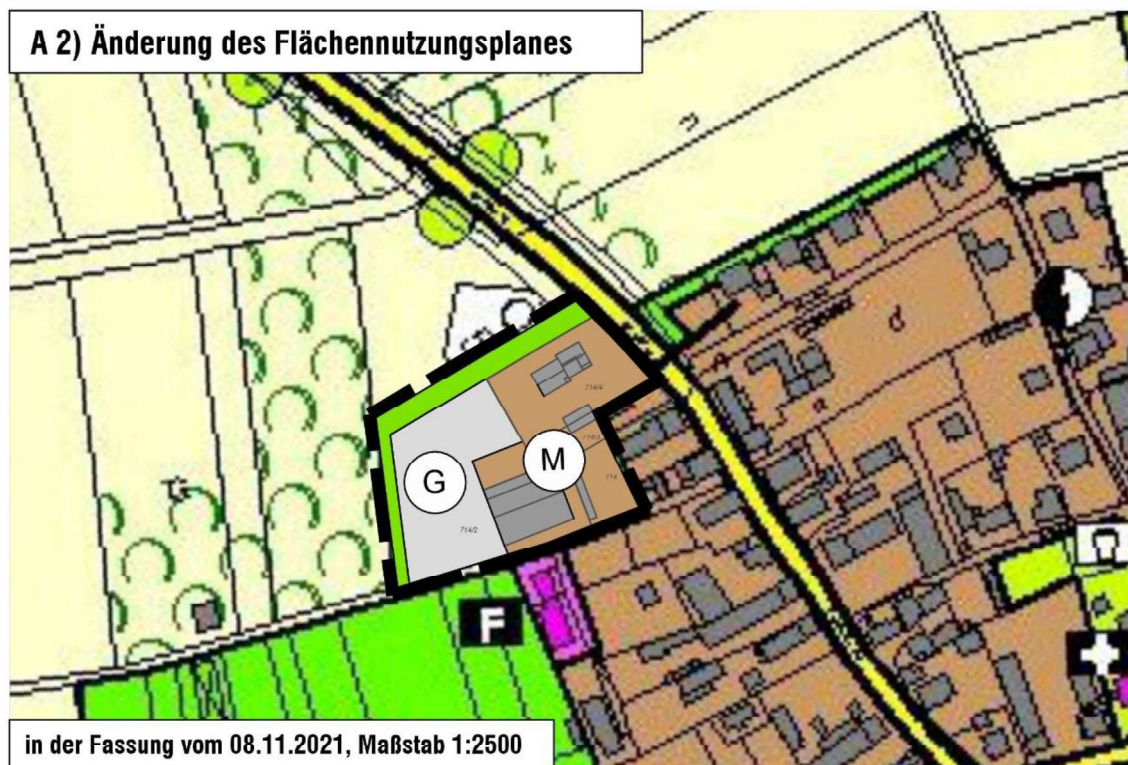
Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)





Projektnummer: 21018  
Bearbeitung: AF, M. Eng

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2.	Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches .....	6
3.	Darstellung und Planinhalt im Flächennutzungsplan .....	8
4.	Übergeordnete Planungen .....	10
5.	Umweltbelange .....	12
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	12
7.	Flächenstatistik .....	13
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
1.	Grundlagen .....	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	20
6.	Monitoring .....	20
7.	Beschreibung der Methodik .....	20
8.	Zusammenfassung .....	21

## A) PLANZEICHNUNG



<b>A 3) ZEICHENERKLÄRUNG</b>	
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Ortsrandeingrünung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

*Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006*

## B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 05.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ... festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Neu-Ulm hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..., AZ ... gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Neu-Ulm (Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den . . . . .

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister (Siegel)

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen. **Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung auf der Flurnummer 714/2 dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Die Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.** Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die östlichen Teile des Bebauungsplanes mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen werden. Dabei soll eine Anpassung an die derzeitigen Bedingungen sichergestellt werden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

Den ca. 8.150 m<sup>2</sup> umfassenden Änderungsbereich stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünflächen dar. Aufgrund der Abweichung zum geplanten Vorhaben wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ der Stadt Weißenhorn geändert.

### 2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen westlich der Niederhauser Straße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 8.150 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Fl. Nr. 714/4 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 714, 714/2 und 714/3.

Der Umgriff der Änderung der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen
- Im Osten durch die Niederhauser Straße sowie daran angrenzend überwiegend Wohnnutzungen

- Im Süden durch gemischte Nutzungsstrukturen, die Feuerwehr, den Schleifweg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen

Durch die Niederhauser Straße im Osten und den Schleifweg im Süden wird das Plangebiet vollständig erschlossen.



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 489,50 m ü. N. N. Topographisch bedingt fällt das Gelände um ca. 1,0 m nach Westen. Das Vorhabengebiet wird derzeit im nordwestlichen Teilbereich landwirtschaftlich als Grünland (Mähweide) genutzt und lässt sich als strukturarme offene Feldflur charakterisieren. Der südöstliche Bereich umfasst bereits bestehende gemischte Nutzungen bzw. befestigte Flächen. Zudem befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. Überschwemmungs- und Hochwassergefährdungsgebiete tangieren das Plangebiet nicht.

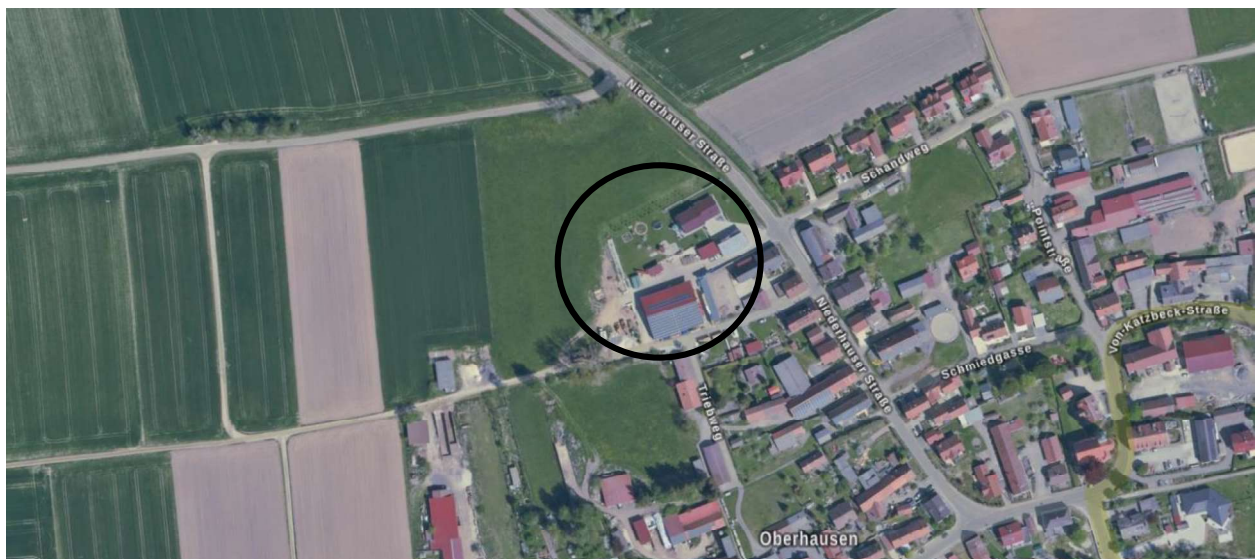


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, o. M. (@2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. DARSTELLUNG UND PLANINHALT IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### 3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn in der Fassung vom 03.04.2006 ist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Landwirtschaft sowie südlich kartierten Grünflächen ausgewiesen. Östlich direkt angrenzend wird mit der Niederhauser Straße eine überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ durchgeführt. Die Änderung geht dabei über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten des Plangebietes hinaus. Damit kann der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen einer Aktualisierung an die heutigen Bedingungen bzw. bestehenden Nutzungen angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn mit Umgriff des Geltungsbereiches der Änderung, o. M.



### 3.2 Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes rundet den Siedlungskörper der Stadt Weißenhorn Gemarkung Oberhausen nach Norden zum bestehenden Siedlungsumfeld ab. Aufgrund der beabsichtigten Planung eines Neubaus einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle (Teilfläche Fl.-Nr. 714/2) soll die landwirtschaftliche Fläche zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert werden. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Bedingungen anzupassen. Dahingehend werden gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Nördlich und westlich des Plangebietes sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen, um den nördlichen Siedlungsrand einzugrünen bzw. den Übergang zur freien Landschaft zu definieren. Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenhorn, o. M.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2018) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

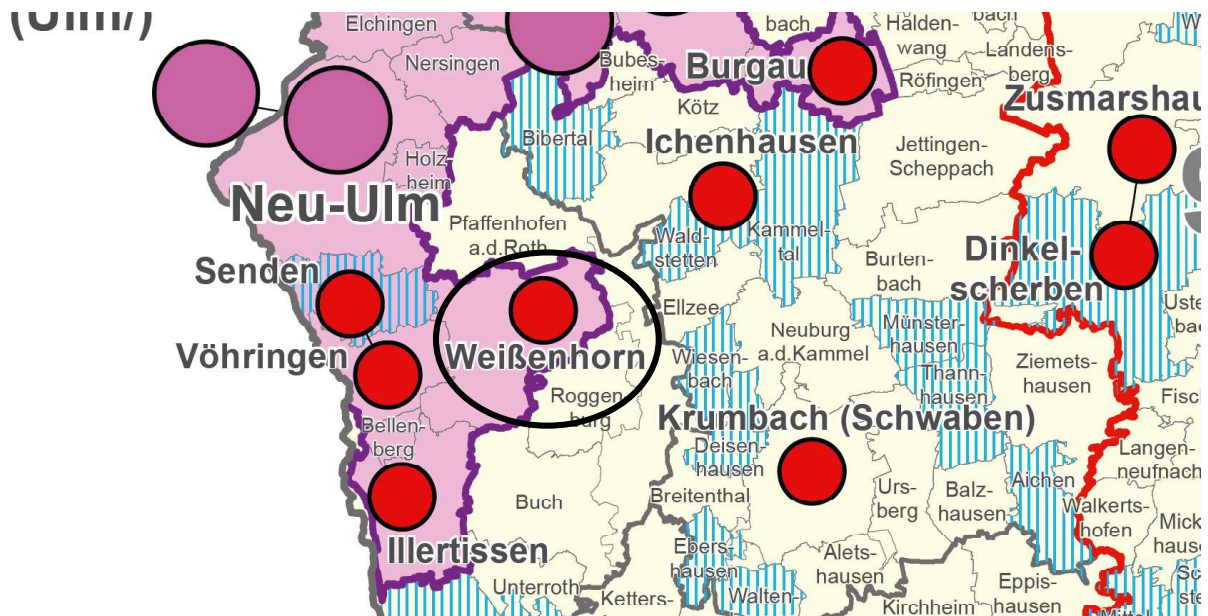


Abbildung 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2018, o. M.

#### 4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten (1.1.1 (G)).

#### 4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

#### 4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

#### 4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

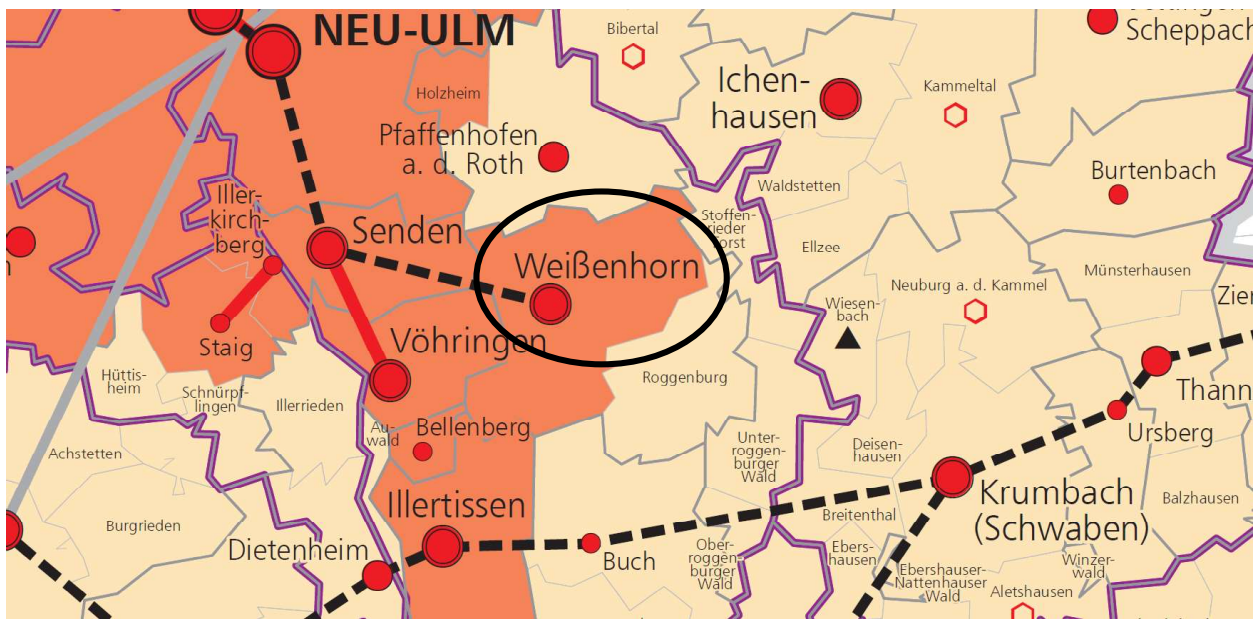


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

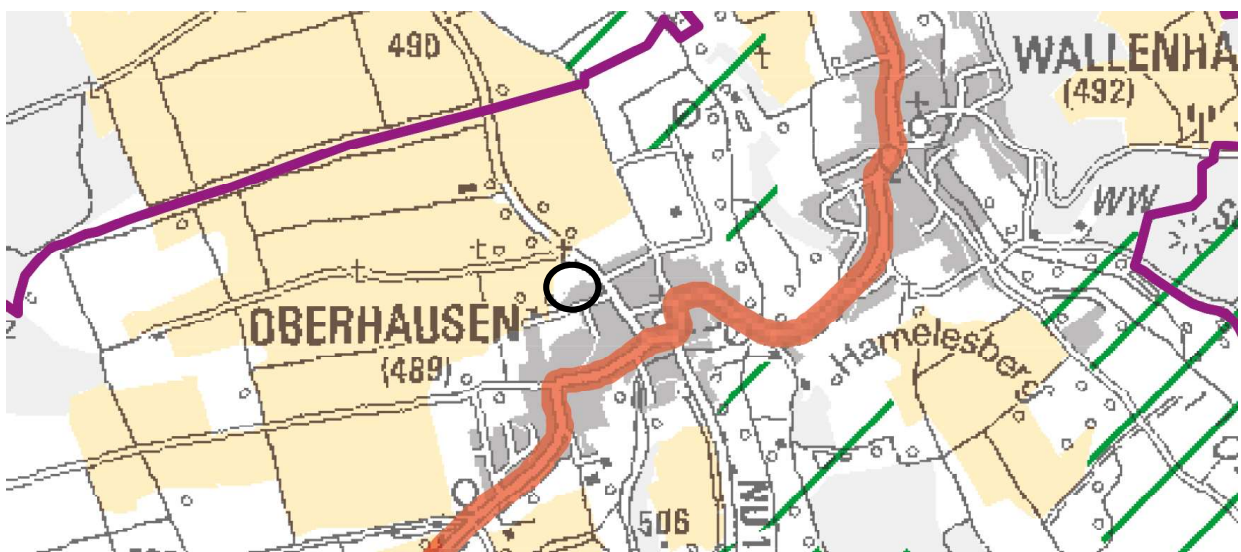


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Weißenhorn, Gemarkung Oberhausen) keine Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 200 m Entfernung verläuft ein regionaler Grünzug, welcher vom Plangebiet nicht tangiert wird. Mit der südlich gelegenen Von-Katzbeck-Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz in 250 m Entfernung. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

## **5. UMWELTBELANGE**

---

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

## **6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

---

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gewerblichen Bauflächen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 muss ein naturschutzfachlicher Eingriff geltend gemacht werden bzw. es wird ein Ausgleich erforderlich. Die bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen (Fl.-Nrn. 714, 714/3, 714/4) werden in den Umgriff des Plangebiets miteinbezogen, um den Planstand an die aktuellen Begebenheiten anzupassen. Hierbei erfolgt keine Neuausweisung von Bauflächen, sondern lediglich eine Aktualisierung des Planstandes an die derzeitigen Bedingungen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben. Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

## 7. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich Planzeichnung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ca. 8.150 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen (G)</b>	<b>ca. 2.800 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 34 %</b>
<b>Gemischte Bauflächen (M)</b>	<b>ca. 4.150 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 51 %</b>
<b>Ortsrandeingrünung</b>	<b>ca. 1.200 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 15 %</b>

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ dar.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geeignete Fläche für den Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle in Nordwesten der Stadt Weißenhorn im Ortsteil Oberhausen bereitgestellt werden. Eine westliche Teilfläche der Flurnummer 714/2 wird dafür in eine gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung stellt die Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, **da die geplante Nutzung dem Gebietscharakter einer gewerblichen Baufläche entspricht.** Die östlichen Teilflächen mit der Fl.-Nr. 714/4 sowie den Teilflächen der Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen und als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung dargestellt. Damit soll der Planstand im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Oberhausen.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Donau-Iller und der Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn.

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter werden weitere Belange konkretisiert.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und südlich kartierte Grünflächen aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine westliche Teilfläche der Fl. Nr. 714/2 von einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer gewerblichen Baufläche geändert. Die östlichen Teilbereiche mit den Fl.-Nr. 714, 714/2 und 714/3 werden als gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Damit wird der Planstand an die aktuellen Bedingungen angepasst. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen zur freien Landschaft vorgesehen.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete jeglicher Art.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine angrenzende strukturarme offene Feldflur. Schutzgebiete oder Naturparks jeglicher Art sowie Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Auch sind keine Gewässer, Gräben oder Grünstrukturen vorhanden. Im Bereich der geplanten gewerblichen Flächen im westlichen Teil wird das Plangebiet landwirtschaftlich unter anderem als Grünland (Mähweide) sowie als befestigte Flächen zur Befahrung und Lagerung genutzt. Die östlichen gemischten Bauflächen werden durch bestehende gemischte Nutzungsstrukturen beansprucht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers sind Ortseingrünungen westlich und nördlich geplant. Es lässt sich eine Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, Befahrung, Lagerung und der bestehenden gemischten Nutzungen festhalten.

### Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen im Osten sind keine bzw. nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche geht aufgrund der Vorbelastungen mit einer geringen Bedeutung einher. Konkrete und detaillierter Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Einzig eine Teilfläche der Fl.-Nr. 714/2 im westlichen Bereich wird als eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Als Bodentyp lässt sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) festhalten. Altlasten sind nicht bekannt.

### Auswirkungen:

Umfangreiche Erdbewegungen sind nicht erforderlich. Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche im Westen gehen primär Versiegelung und Bodenverdichtung einher, was die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus wird eine nördliche und westliche Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. die Aktualisierung des Planstand ergeben sich keine Auswirkungen für die östlich geplanten gemischten Bauflächen. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die westliche Teilfläche eine Fläche für Landwirtschaft dar, welche in eine gewerbliche Baufläche geändert wird. Der östliche Teilbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird jedoch in die Änderung des Flächennutzungsplanes miteinbezogen, um den Planstand an die bereits durchgeführten Planungen anzupassen und zu berichtigen. Hierfür werden gemischte Bauflächen im Sinne der Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Im Norden und Westen sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen.



#### Auswirkungen:

Die Nutzung und der Versiegelungsgrad wird sich auf der Neuausweisung der westlichen gewerblichen Bauflächen im Zuge der Festsetzungen im Bebauungsplan geringfügig erhöhen. Für die östlichen Teilflächen sind keine Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Relevante Vorbehalts-, Vorrang-, Schutz- oder Gefährdungsgebiete werden nicht berührt. Gräben oder Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Plangebiet wird im Osten durch bestehende gemischte Nutzungen geprägt. Die östliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich als Grünland und teilweise zur befestigten Befahrung und Lagerung beansprucht.

#### Auswirkungen:

Durch die Umnutzung zu einer gewerblichen Baufläche ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Für die östlichen Bereiche, welche gegenwärtig bereits gemischten Nutzungsstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufweisen, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle auf und wird im westlichen Teilbereich noch landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil wird aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits beansprucht, woraus sich keine Auswirkungen ergeben. Vorliegende Planung ist von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet nur eine vergleichbar geringe Größe in direkter Angrenzung zum Siedlungsumfeld aufweist.

#### Auswirkungen:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes erläutert. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von

einer geringen Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Konkrete und detaillierte Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Durch die beabsichtigte Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen zu prüfen.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits bestehenden Begebenheiten ist von geringen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion auszugehen. Aufgrund von Lärmimmissionen durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, ist auf das schalltechnische Gutachten zu verweisen. Konkrete Aussagen und detaillierte Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht tangiert. Das Vorhaben befindet sich in einer strukturarmen Umgebung ohne jegliche Gehölzstrukturen und wird durch bereits bestehende Nutzungen geprägt.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe der neu ausgewiesenen Baufläche und der direkten Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Planung von tendenziell geringerer Bedeutung. Zusätzlich sind Ortsrandeingrünungen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

### Auswirkungen:

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Konkrete und detaillierter Auswirkungen im Sinne des Eingriffes sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Landschaftsgüter auszugehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich im unterschiedlichen Maße. Primäre Wechselwirkungen liegen mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche und die damit verbundene Überformung bzw. Versiegelung der Flächen vor. Für die Berichtigung im Zuge der Darstellung der gemischten Bauflächen sind keine Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen zu erwarten, da dies lediglich zur Anpassung des Planstandes dient. Primäre Wechselwirkungen lassen sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Landschaftsbild begründen. Immissionsrelevante Auswirkungen im Sinne des Schutzgutes Mensch sowie weitere Konkretisierungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes vertieft betrachtet.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer die Erweiterung seiner bestehenden östlichen angrenzenden Nutzungen im Sinne des Neubaus der Fahrzeug- und Warenlagerhalle nicht ermöglicht werden kann. Die landwirtschaftliche bzw. gemischte Nutzung im westlichen Teilbereich der Flächennutzungsplan würde bestehen bleiben. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen bleibt unberührt, da diese lediglich zur Aktualisierung des Planstandes in den Geltungsbereich miteinbezogen werden.

#### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Der Nachweis der Ausgleichsflächen wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

#### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

#### **6. MONITORING**

---

Die Stadt Weißenhorn überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

#### **7. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn i. d. F. v. 03.04.2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

---

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll primär die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden, um die zulässige Nutzung zur Holzverarbeitung im Plangebiet festsetzen zu können. Dabei wird die westliche Teilfläche von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Baufläche geändert, da die geplante Halle dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht.

Zudem werden östliche Teilflächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen bzw. es werden gemischte Bauflächen zur Berichtigung des Planstandes dargestellt. Damit soll der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden. Nördlich und westlich sind Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar und als tendenziell gering einzustufen sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht auf der Ebene des Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ entnommen werden.