



Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB zur

42. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

Gewerbliche Bauflächen „Am Erlenschlag“ in Pöttmes

FASSUNG VOM 10.02.2026



INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	4
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
4.1.1	Flächen	5
4.1.2	Geologie, Böden und Wasser	5
4.1.3	Klima und Luft	6
4.1.4	Arten und Biotope, Schutzgebiete	6
4.1.5	Orts- und Landschaftsbild.....	6
4.1.6	Schutzgut Mensch.....	6
4.1.7	Kultur- und Sachgüter	6
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	7
4.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
4.2.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	7
5	STANDORTALTERNATIVEN.....	7
6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	7
7	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	11
8	ZUSAMMENFASSUNG	12
9	LITERATUR / QUELLENANGABEN.....	13

1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Veranlassung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes des Markt Pöttmes besteht darin, die gewerblichen Bauflächen im Osten von Pöttmes zu erweitern. Im nördlichen Anschluss an die vorhandenen gewerblichen Bauflächen An der Mittermühle sollen auf einer Gesamfläche von ca. 8,36 ha Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden.

Im Einzelnen erfolgen folgende Änderungen:

- Umwidmung von ca. 6,32 ha Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche
- Umwidmung von ca. 0,74 ha Fläche für die Landwirtschaft für die Erschließung
- Umwidmung von ca. 1,3 ha Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in Grünflächen

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.



Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- durch die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt
- die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen des Gewerbegebietes „An der Mittermühle“

Regionalplan Augsburg 2007

Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

(G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftliche Flächen im direkten Anschluss an die bestehende Gewerbenutzung. Die nördlich angrenzenden Areale des Donaumooses sind davon nicht betroffen.

Landschaftsplanung Markt Pöttmes

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes vom 02.09.2005 bildet im nördlichen Anschluss an die gewerblichen Bauflächen landwirtschaftliche Flächen ab.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Zielsetzungen der Landschaftsplanung bleiben unverändert bestehen
- Grünflächen bilden künftig den Abschluss und gliedern die Gewerbeflächen

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Pöttmes sowie der Umweltatlas Bayern.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Flächen

Im Gemeindegebiet des Markt Pöttmes waren zum Jahr 2021 etwa 780 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehr beansprucht (Statistik kommunal, Bay. Landesamt für Statistik 2022). Dies entspricht etwa 9,4 % des Gemeindegebietes. Im Landkreis Aichach-Friedberg beträgt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen ca. 12,2%, für das Land Bayern liegt der Anteil zwischenzeitlich auch bei 12,2%.

4.1.2 Boden und Wasser

Gemäß Umweltatlas treten im Änderungsbereich überwiegend Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) auf. Dabei handelt es sich um meist tiefgründige Sandböden. Nördlich davon folgen Gley-Braunerden aus sandig-kiesigen Talsedimenten. Die Durchlässigkeit der Böden wird im Allgemeinen als sehr hoch und das Filtervermögen als gering angegeben. Den ökologischen Feuchtegrad stuft die Bodenkarte als mäßig frisch bis mäßig trocken bzw. mäßig feucht bis mäßig frisch ein.

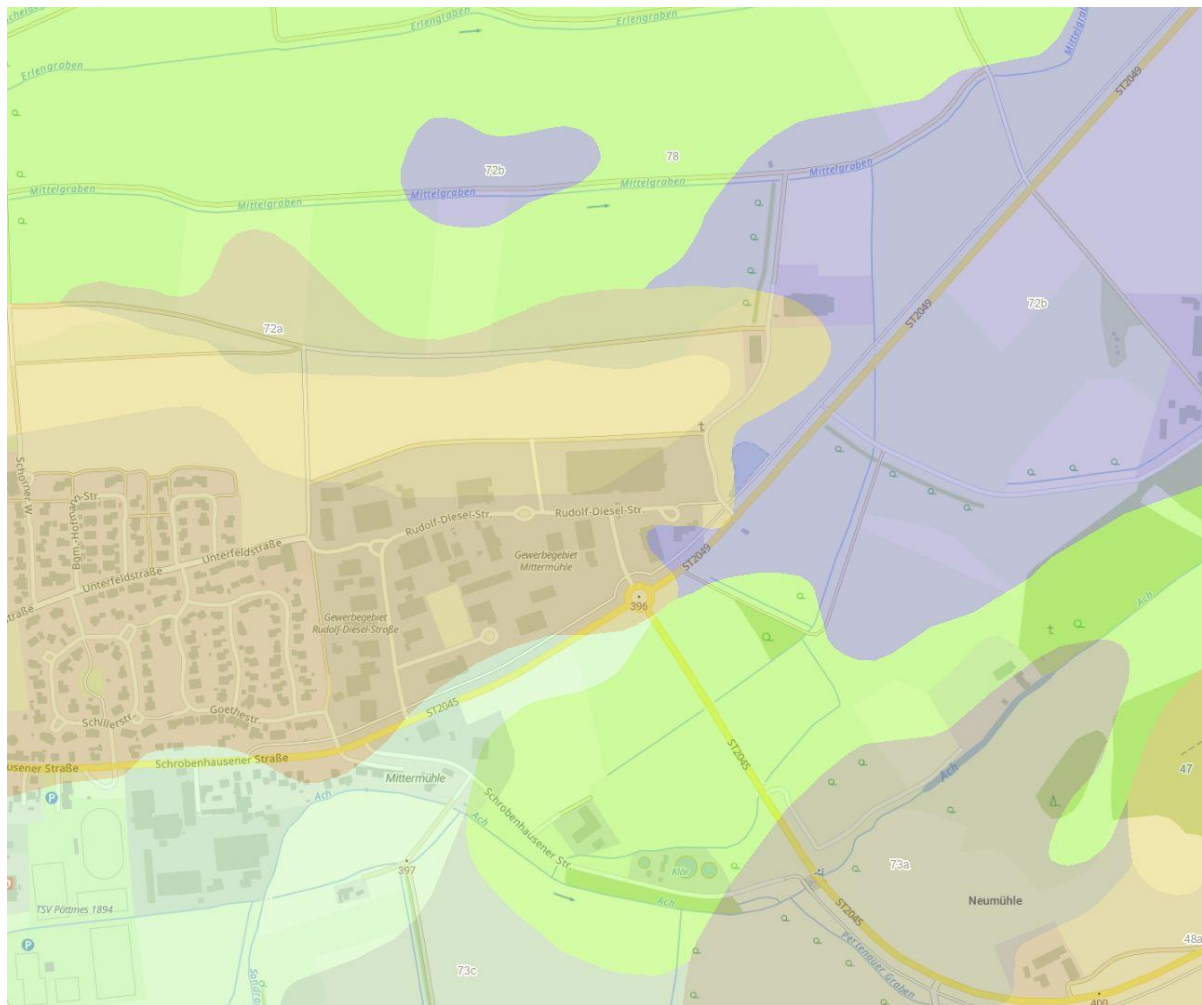


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Bodenkarte (Umweltatlas Bayern)

Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ ist die Schutzwürdigkeit des Bodens im Planungsgebiet aufgrund der Einstufung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen (5) und des Rückhaltevermögens für Schwermetalle (4 – 5)

insgesamt als **sehr hoch** zu bewerten. Weitere Ausführungen finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor. Die im nördlichen Planungsgebiet anzutreffenden Gley-Braunerden werden als wassersensibel eingestuft. Die wassersensiblen Bereiche setzen auf den Flächen des Donaumooses fort.



Abbildung 2: Wassersensible Bereiche (Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung, Umweltatlas Bayern)

4.1.3 Klima und Luft

Die Flächen neigen sich nach Osten hin und unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung. Entstehende Kaltluft fließt ins Donaumoos ab. Ein klimatischer Siedlungsbezug liegt nicht vor.

4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich keine für das Schutzgut bedeutsamen Strukturen. Biotopflächen oder weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Die am bisherigen Rand der Gewerbefläche verzeichneten Grünflächen bilden den Abschluss der Siedlungsflächen im Osten von Pöttmes. Im westlichen Teil sind diese hergestellt und es besteht eine funktionale Eingrünung der Gewerbeflächen und ein wirksamer Übergang in die freie Landschaft.

4.1.6 Schutzgut Mensch

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt und grenzen direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Flächen sind für eine Erholungsfunktion von untergeordneter Bedeutung.



4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im südlichen Anschluss, befindet sich das Bodendenkmal mit der Nr. D-7-7432-0063 (Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit).

4.2 **Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben die Flächen für die Landwirtschaft weiterhin bestehen.

4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung von ca. 7 ha gewerblicher Bauflächen mit Erschließung und mit ca. 1,3 ha umgebenden Grünflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft.

Unmittelbare Umweltauswirkungen treten mit der Änderung nicht ein.

4.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die künftigen Gewerbeflächen schließen direkt an die bestehende gewerbliche Nutzung an. Die von der Erweiterung betroffenen Flächen unterliegen einer intensiven Ackernutzung.

Die bisher den Siedlungsrand bildenden Grünflächen im Norden bleiben als gliedernde Grünstruktur erhalten.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass mit den festgesetzten Emissionskontingenten im Bebauungsplan - keine Einschränkungen für die westlich gelegenen Wohnbauflächen oder auch für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Bebauungsplan definiert.

5 **STANDORTALTERNATIVEN**

Bereits im Jahr **2015** hat der Markt Pöttmes eine Standortuntersuchung pot. Gewerbeflächen im Gemeindegebiet durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 8 mögliche Standorte im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen im Gemeindegebiet identifiziert und bewertet:

Potentialstandort 1 - 7,7 ha

Standortvorteile

- direkte Anbindung an bestehendes GE
- Vorbelastung Landschaftsbild durch benachbartes SO Metzgerei/Schlachtere
- günstige Verkehrserschließung über neuen Kreisverkehr und bestehenden GE
- günstige Bodenverhältnisse

Standortnachteile

- teils topografisch ungünstig
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

- Nachbarschaft zu Wohnbauflächen im Westen

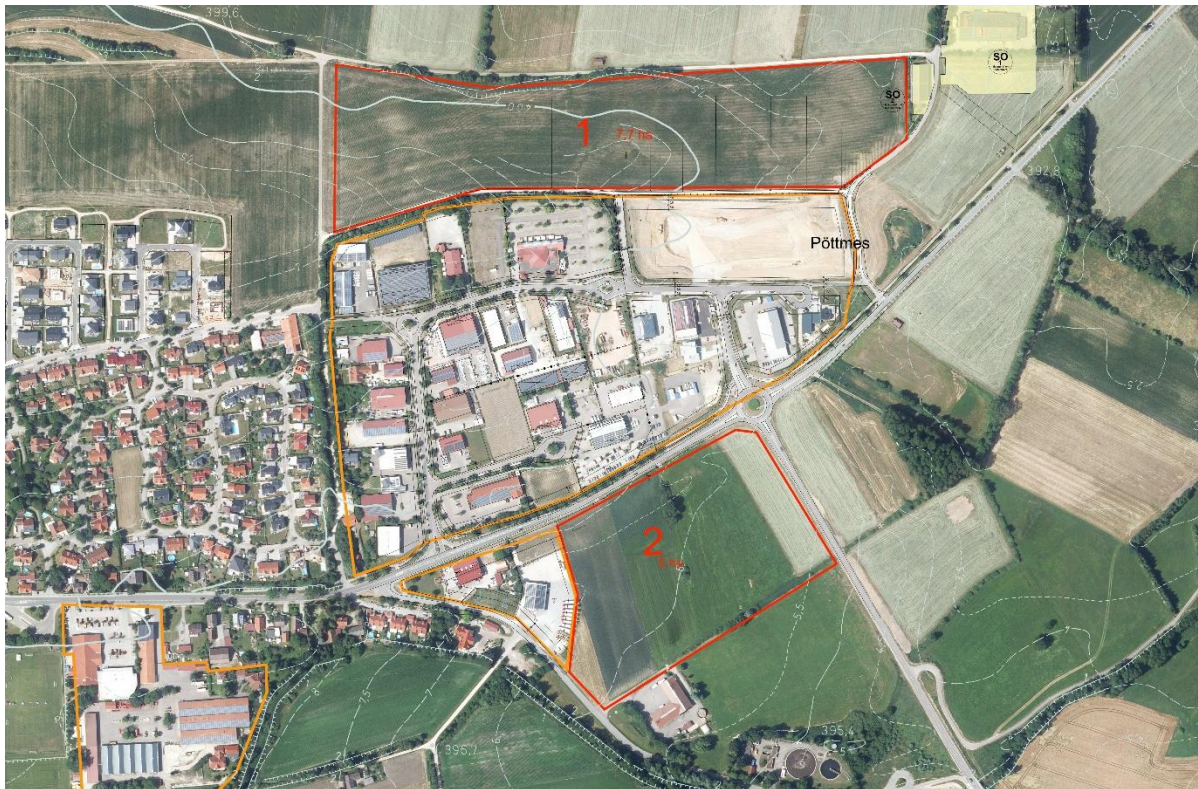


Abbildung 3: Potentialstandorte 1 und 2

Potentialstandort 2 - 5 ha

Standortvorteile

- direkte Anbindung an bestehendes GE
- Vorbelastung Landschaftsbild durch GE und SO Viehhandlung
- günstige Verkehrserschließung über neue Straße und Kreisverkehr

Standortnachteile

- ungünstige Bodenverhältnisse (Moorböden)
- Biotopfläche vorhanden (Röhricht)
- Wassersensibler Bereich

Potentialstandort 3 – 0,9 ha

Standortvorteile

- Anbindung an bestehendes GE Galgenfeld
- günstige Erschließung

Standortnachteile

- geringer Flächenumfang - Erweiterungsfläche für dortigen Betrieb
- Immissionskonflikt Tiermast?
- Ungünstige topografische Verhältnisse

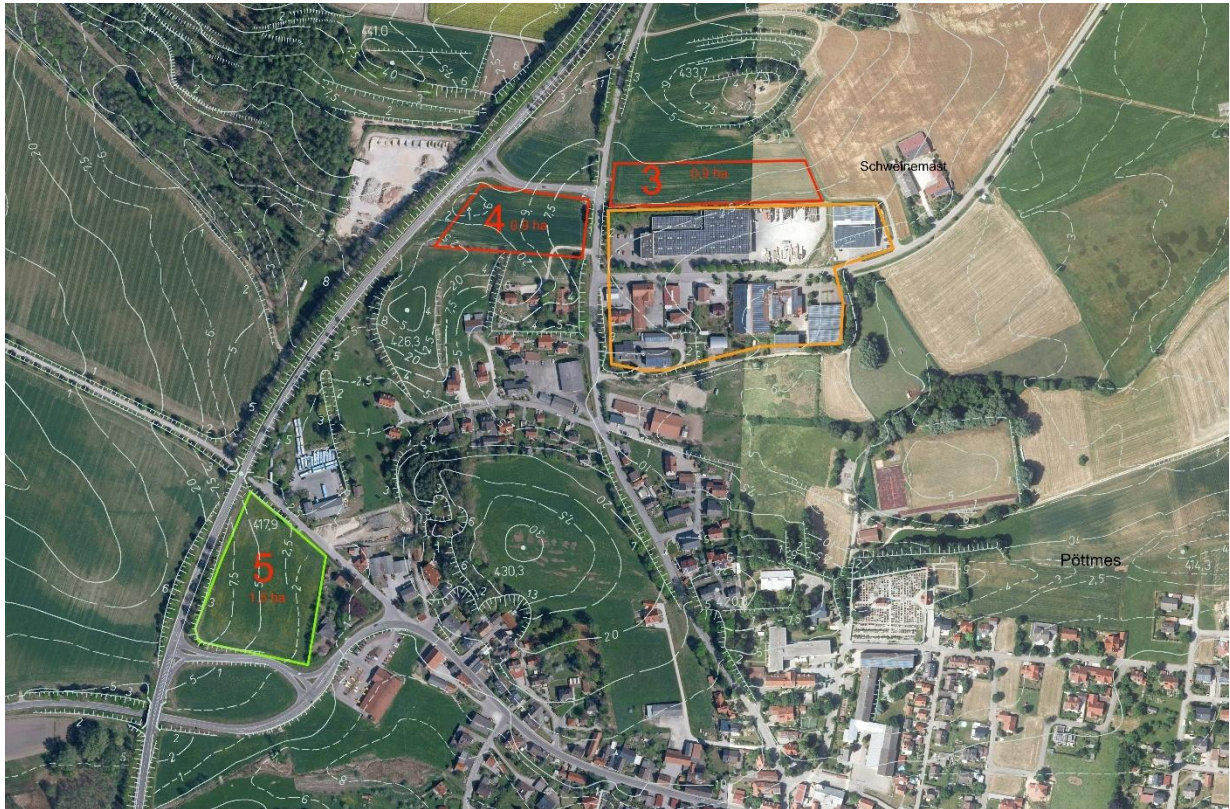


Abbildung 4: Potentialstandorte 3, 4 und 5

Potentialstandort 4 - 0,9 ha

Standortvorteile

- direkte Anbindung an bestehendes GE Galgenfeld
- günstige Erschließung
- Vorbelastung durch GE und Baustoffrecycling

Standortnachteile

- geringer Flächenumfang
- neben MI folgt im Süden auch WA
- Ungünstige topografische Verhältnisse

Potentialstandort 5 - 1,5 ha

Standortvorteile

- Umwidmung vorhandenes MI
- günstige Erschließung
- Anbindung an vorhandene gewerbliche Nutzungen

Standortnachteile

- Wohnnutzungen im verbleibenden MI

Potentialstandort 6 - 2,2 ha

Standortvorteile

- Anbindung an vorhandenes GE Echsheim

- günstige Erschließung und Verkehrsanbindung



Abbildung 5: Potentialstandort 6

Standortnachteile

- ungünstige topografische Verhältnisse
- nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild
- Verstärkung des bisherigen Inseleffektes

Potentialstandort 7- 3,3 ha

Standortvorteile

- Anbindung an vorhandene gewerbliche Nutzung "Alte Ziegelei"
- günstige Erschließung und Verkehrsanbindung

Standortnachteile

- Nutzung im Außenbereich
- nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild
- nicht am Hauptort, damit keine weitere Infrastruktur
- Verstärkung des bisherigen Inseleffektes

Potentialstandort 8- 2,2 ha

Standortvorteile

- Anbindung an vorhandene gewerbliche Nutzung "Alte Ziegelei"
- günstige Erschließung und Verkehrsanbindung

Standortnachteile

- Nutzung im Außenbereich

- Ungünstige topografische Verhältnisse
- nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild
- nicht am Hauptort, damit keine weitere Infrastruktur
- Verstärkung des bisherigen Inseleffektes



Abbildung 6: Potentialstandort 7 und 8

Die Potentialstandorte wurden bei einem gemeinsamen Termin im Oktober 2015 mit Vertretern des Landratsamtes Aichach-Friedberg diskutiert. Der Potentialstandort 1 weist hinsichtlich des Anbindegebietes des LEP die günstigsten Eigenschaften auf und wurde für eine gewerbliche Entwicklung favorisiert.

Der Markt Pöttmes hat daraufhin am 16.12.2015 beschlossen, den Standort 1 weiter zu verfolgen. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass sich die gewerbliche Nutzung im Osten von Pöttmes konzentriert und die vorhandene Infrastruktur mit genutzt werden kann. Mit dem Standort besteht zudem die Möglichkeit, kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeitsplatz herstellen zu können. Damit kann das Verkehrsaufkommen reduziert und Belastungen der Bevölkerung durch Lärm verringert werden.

6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:



- Flächennutzungsplan Markt Pöttmes 2005
- Regionalplan Augsburg
- Umweltatlas Bayern
- Standortuntersuchung potentieller Gewerbeflächen im Markt Pöttmes

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben - ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt der Markt Pöttmes im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Osten von Pöttmes weitere Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 6,3 ha dar. Weitere ca. 1,3 ha werden für die Eingrünung und 0,74 ha für die Erschließung beansprucht. Der derzeitige Flächennutzungsplan bildet Flächen für die Landwirtschaft ab.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „An der Mittermühle“ und dem an der Staatsstraße vorhandenen Kreisverkehr.

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten. Die zusätzliche Gewerbefläche ergänzt den Siedlungskörper im Osten von Pöttmes. Die bisherigen Grünflächen bleiben erhalten und tragen zu einer Gliederung der gewerblichen Bauflächen bei. Mit den Grünflächen am nördlichen Rand lassen sich die Erweiterungsflächen in die Umgebung integrieren.

Flächen des Donaumooses sind von der Planung nicht betroffen. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten.



9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)
2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025: Umweltatlas Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region
Augsburg (9). Augsburg.

MARKT PÖTTMES 2005: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

MARKT PÖTTMES 2015: Standortuntersuchung potenzieller Gewerbeflächen im Markt Pöttmes