



Projekt-Nr. 6232-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Änderung des Flächennutzungsplanes

„Kiesgrubäcker II“

Gemeinde Bibertal
Teilort Silheim



Teil B: Begründung mit Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“)

Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung | 4 |
| 2 | Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen | 4 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) | 4 |
| 2.2 | Regionalplan der Region Donau-Iller | 6 |
| 2.3 | Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP | 7 |
| 3 | Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf, Standortwahl | 10 |
| 3.1 | Raumordnerische und statistische Grundlagen | 10 |
| 3.2 | Statistische Grundlagen | 11 |
| 3.3 | Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs | 11 |
| 3.4 | Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung) | 12 |
| 3.5 | Standortbegründung | 14 |
| 3.6 | Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf | 14 |
| 4 | Beschreibung des Plangebietes | 15 |
| 4.1 | Lage und Erschließung des Plangebietes | 15 |
| 4.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 15 |
| 4.3 | Geländesituation und bestehende Strukturen | 15 |
| 5 | Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan | 16 |
| 6 | Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes | 16 |
| 7 | Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz | 17 |
| 8 | Denkmalschutz | 17 |
| 9 | XPlanung Standard | 18 |
| 10 | Umweltbericht | 18 |
| 10.1 | Rechtliche Grundlagen | 18 |
| 10.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes | 18 |
| 10.3 | Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes | 19 |
| 10.4 | Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen | 20 |
| 10.5 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 20 |
| 10.6 | Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) | 20 |
| 10.7 | Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung | 21 |
| 10.7.1 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz | 21 |
| 10.7.2 | Schutzgut Boden und Wasser | 22 |
| 10.7.3 | Schutzgut Fläche | 23 |
| 10.7.4 | Schutzgut Klima und Luft | 24 |
| 10.7.5 | Schutzgut Mensch | 25 |
| 10.7.6 | Schutzgut Landschaft | 25 |
| 10.7.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 26 |
| 10.7.8 | Kumulative Auswirkungen | 28 |
| 10.8 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich | 28 |
| 10.8.1 | Eingriff und Ausgleich | 28 |
| 10.8.2 | Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen | 28 |
| 10.9 | Planungsalternativen | 29 |
| 10.10 | Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen | 29 |
| 10.11 | Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten | 29 |
| 10.12 | Monitoring und Überwachung | 30 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 10.13 | Zusammenfassung | 30 |
| 11 | Planungsstatistik | 31 |
| 12 | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 31 |
| 13 | Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes | 31 |
| 14 | Verfasser | 32 |

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen werden. Anlass ist der Bedarf der Gemeinde Bibertal, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde trägt dem sich ergebenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende Rechnung.

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet, Gemarkung Silheim, befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans und einer zugehörigen Flächennutzungsplanänderung. Die Gemeinde Bibertal unterstützt die Betriebsverlagerung und Erstellung der Heizzentrale mit Einrichtung eines Nahwärmenetzes am vorgesehenen Standort und stellt zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes im räumlichen Anschluss an die südlich bestehenden Gewerbeflächen vorliegenden Bebauungsplan auf. Die Bebauungsplanaufstellung umfasst nur die Flächen, für die entsprechend eine tatsächliche Nachfrage für die Betriebserweiterung besteht.

Ziel ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Gezielt werden gewerbliche Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Neben der Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft wird auch die langfristige Entwicklung der Gewerbebetriebe am bestehenden Standort gewährleistet. Auch wird eine Konzentration des gewerblichen Siedlungsbereiches auf einen homogenen und zusammenhängenden Standort erreicht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen bzw. Erweiterungsflächen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Bibertal zu sichern, ist die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 1. Juni 2023 handelt es sich bei der Gemeinde Bibertal um eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Bibertal befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Oberzentrum Leipheim und unweit der Oberzentren Günzburg, Neu-Ulm und Ulm beziehungsweise deren „Verdichtungsräumen“.

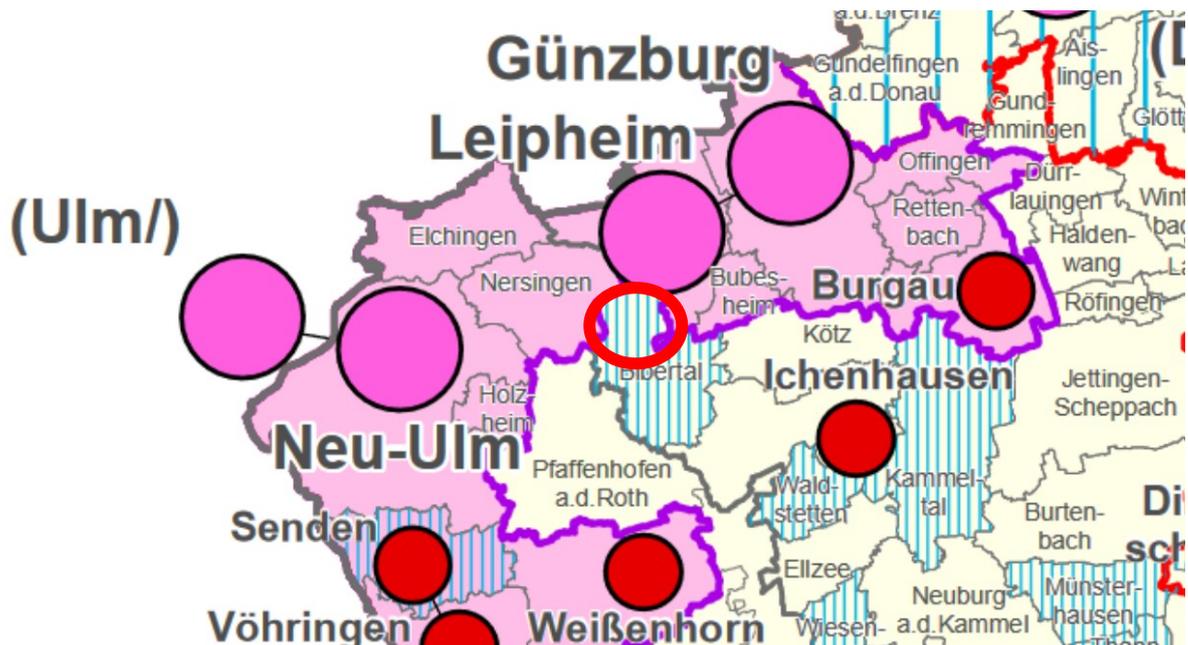


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

- Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Bibertal im Regionalplan als Gemeinde im Siedlungsbe-
reich (PS B III 2 Z (2)) innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt.

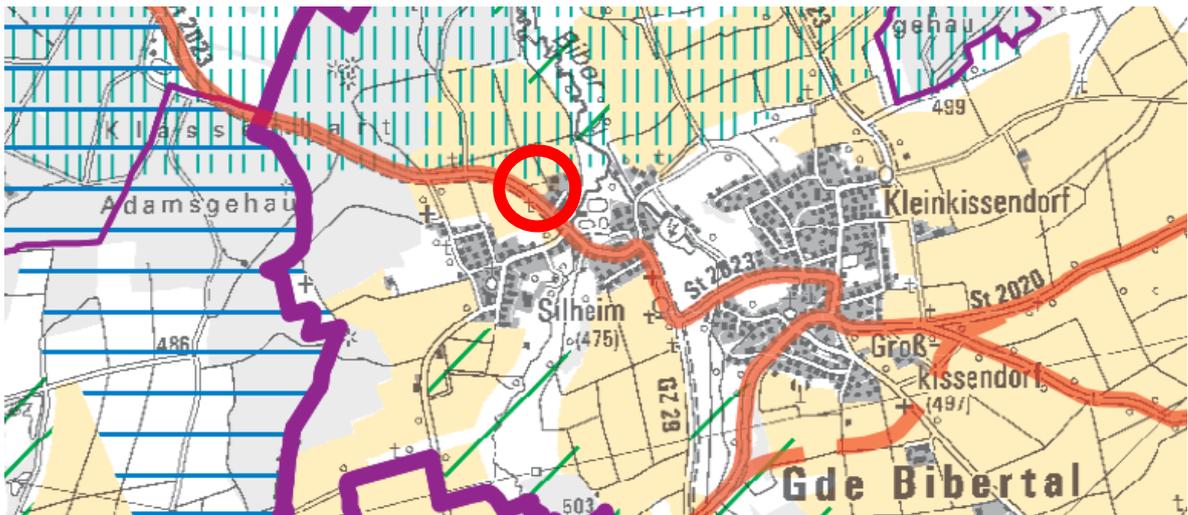


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes werden folgende Aussagen dargestellt:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (PS B I 2.1 G (3)) innerhalb des Plangebietes
- Regionaler Grünzug (VRG, PS B II 1 Z (1)) nördlich angrenzend und teilweise im Plangebiet
- Staatstraße St2023 als großräumliche Verkehrsachse im Bestand, regionalbedeutendes Straßennetz, südwestlich angrenzend
- Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I G 2)

- Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt (B I 2 G 3)
- In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig (B I 2 G 4)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Zur Vermeidung der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung werden regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie besitzen folgende Funktionen: Gliederung der Siedlungsachsen, Erhalt, zusammenhängender siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen (B II 1 Z 1). Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden (B II 1 G 4)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

a) Gewerbe und Wirtschaftsstruktur:

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Bibertal die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um die hohe Nachfrage insbesondere von ortsansässigen Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen. Das Ziel wird verfolgt, um einerseits gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und andererseits die kommunale, lokale und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken. Zugleich wird die ökonomische Leistungsfähigkeit örtlicher Gewerbetreibender erhöht. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen mittelständischen Unternehmen, werden verbessert. Mit dem vorliegenden Standort liegen optimale Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe vor.

b) Flächeninanspruchnahme

Alternative Flächenpotentiale, geeignete Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nach-

gewiesen (vgl. Ziff. 3). Um die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu forcieren, sind allseits Randeingrünungen vorgesehen.

c) Gemeinde im Siedlungsbereich (PS B III 2 Z (2)):

In Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt. Für die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden – wie vorliegend Bibertal – soll ermöglicht werden, [...] gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen. Die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt dieses Ziel in keiner Weise, vielmehr wird das Ziel der regionalplanerisch vorgegebenen verstärkten Siedlungsentwicklung durch die Flächenausweisung eingehalten bzw. fokussiert. Daneben erfolgt die Bereitstellung der Bauflächen u. a. für den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Gewerbetreibender. Die Gemeinde Bibertal weist eine gute Anbindung an die Autobahn A 8 und eine Lage im direkten Umfeld des Oberzentrums Günzburg/Leipheim auf. Die Gemeinde besitzt ein hohes Potenzial für die Ausweisung von Baugebieten, die den Siedlungsdruck des Oberzentrums teilweise abmildern können. Baugebiete in der Gemeinde Bibertal, die hinsichtlich der Funktion als Siedlungsbereich ausgewiesen werden, sind in verdichteter Bauweise zu planen, um die Flächeninanspruchnahme gering zu halten.

d) Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (VBG, PS B I 2.1 G (3)):

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Daher erfordert der erhöhte Abwägungsanspruch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Die vorliegenden Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung durch die Prüfung und Bewertung des Flächenbedarfs bzw. der Flächeninanspruchnahme sowie der Standortbegründung im Detail betrachtet. Alternative Flächenpotentiale bzw. Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen (vgl. Ziff. 3). Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

e) Staatsstraße St2023 als großräumliche Verkehrsachse, regionalbedeutsames Straßennetz:

Die bestehende Verkehrsachse der Staatsstraße St2023 ist als großräumliche Verkehrsachse (regionalbedeutsames Straßennetz, Bestand) dargestellt. Diese befindet sich südwestlich angrenzend an das Plangebiet und wird nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Die einschlägigen Richtlinien gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bauverbots-/Baubeschränkungszone) sind im Bebauungsplan enthalten.

f) Regionaler Grünzug (VRG, PS B II 1 Z (1)):

Nördlich angrenzend und teilweise innerhalb des Plangebietes wird ein regionaler Grünzug dargestellt. Gemäß den regionalplanerischen Zielen gilt (Z 2): „Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich

beeinträchtigen. Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.“ Im Weiteren gilt (Z 4): „Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen gemäß Z (1) weiter sachlich und räumlich konkretisiert werden.“ Im Rahmen der kommunalen Abwägung setzt sich die Gemeinde Bibertal wie folgt mit dem Ziel auseinander:

Standort und Lage: Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Staatsstraße (Verkehrsachse), im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden sowie Südosten wird das Plangebiet gegenwärtig durch gewerbliche Nutzung begrenzt.

Funktion Gliederung der Siedlungsachsen: Im Norden befindet sich der Bereich des Regionalen Grünzuges „Bühl / Echlishausen“. Im Süden und Südosten grenzt bestehender gewerblicher Siedlungsbereich an, während im Südwesten eine Verkehrsachse vorhanden ist. Durch die Planung erfolgt der Anschluss an bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen. Die regionalplanerische Gliederung der Siedlungsachsen ist somit definiert durch den bestehenden Siedlungsbereich im Süden und Südosten sowie der langfristigen Zäsur (Verkehrsachse) im Südwesten. Im Norden wird das Plangebiet entsprechend eingrünt als Übergang in den regionalen Grünzug. Etwaige Siedlungsachsen von Bibertal sowie dem Ortsteil Silheim oder darüber hinaus sind nicht beeinträchtigt. Ein Zusammenwachsen von benachbarten Siedlungsbereichen ist ausgeschlossen. Die Funktion „Gliederung der Siedlungsachsen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Funktion Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen: Das Plangebiet hat gegenwärtig und zukünftig keine Funktion als Erholungsfläche. Eine Erholungseignung, teilweise eingerahmt von einer Verkehrsachse sowie vorhandener gewerblicher Nutzung, ist nicht geltend zu machen. Im Weiteren hat das Plangebiet als siedlungsnaher Freiraum aus den genannten Gründen keine bzw. eine eher untergeordnete Bedeutung. Biotopstrukturen oder Grünstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Durch die Begrenzung des Plangebietes im Südwesten (Verkehrsachse Staatsstraße) und im Süden sowie Südosten (bestehende gewerblich genutzte Siedlungsflächen) liegt bestandsorientiert kein zusammenhängender (siedlungsnaher) Freiraum vor. Städtebaulich handelt es sich vielmehr um eine Abrundung der gewerblichen Siedlungsfläche am Rand der Ortsteils Silheim. Die Funktion „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Funktion Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen: Auf Grundlage der Klimaanalyse Donau-Iller sind im vorliegenden Plangebiet vergleichsweise geringe Kaltluft-Mächtigkeiten gegenüber dem Günztal im Osten oder dem Donau-Verlauf im Norden vorhanden. Dementsprechend bilden sich Kaltluftabflüsse nur in geringerem Ausmaß. Durch das vorliegende Plangebiet angrenzend an bestehender gewerblich genutzter Siedlungsflächen werden siedlungsklimatische Funktionen von Bibertal und seinem Umfeld nicht wesentlich gestört. Die Funktion „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ ist daher nicht beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme, Alternativstandorte (vgl. Ziff. 3): Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung kann eine – vorliegend teilräumliche – Inanspruchnahme der regionalen Grünzüge im Sinne der weiteren Ausnahmen gemäß Z (2) Satz 4 nur dann erfolgen, wenn nachgewiesen wurde, dass es sich um den am besten geeigneten oder einzig möglichen Standort handelt. Alternative Flächenpotentiale, geeignete Alternativstandorte oder

gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nachweislich nicht vorhanden (vgl. Ziff. 3), wodurch die Ausnahme begründet werden kann.

Grundsätzlich haben Kommunen im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Möglichkeit, die regionalen Grünzüge zu konkretisieren (G 4). Dies kommt insbesondere vorliegend in Betracht, da der regionale Grünzug im Wesentlichen nördlich angrenzend und nur teilweise innerhalb des Plangebietes dargestellt ist. Dabei sollen neben den örtlichen Belangen insbesondere die Funktionen der regionalen Grünzüge Berücksichtigung finden.

Nach erfolgter Abwägung sind die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf den Anschluss an vorhandenen gewerblichen Siedlungsstrukturen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

g) Zusammenfassung der Auseinandersetzung mit LEP und RP:

Nach eingehender Bewertung landesplanerischer und regionalplanerischer Vorgaben kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller widerspricht.

3 Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf, Standortwahl

Grundsätzlich gelten die nachfolgenden landesplanerischen Bestimmungen: LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausreichen. LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden. LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.

Es erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Gewerbegebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Die landesplanerischen Bestimmungen zur Begründung der Flächeninanspruchnahme bzw. des Flächenbedarfs werden berücksichtigt.

3.1 Raumordnerische und statistische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt, die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert, die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt, auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden. Diese entsprechenden raumordnerischen Grundlagen beziehen sich

auf den Kontext der Gewerbeflächennachfrage sowie möglichen Alternativstandorten und werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3). Im Süden sowie Südosten grenzt ein bestehender Siedlungsbestand (Gewerbe) an. Anschließend wird das Plangebiet im Südwesten von der Staatstraße und im Süden langfristig begrenzt. Räumlich erfolgt ein Anschluss an gewerblich genutzte Siedlungsstrukturen, wodurch unter anderem der Siedlungskörper des Ortsteiles Silheim im Norden abgerundet wird. Die Anbindung an Siedlungseinheiten ist nachweislich vorhanden.

Bestehende Verkehrs- und Erschließungsformen sollen angewendet werden (LEP 3.1 Abs. 2). Maßgeblich ist die verkehrliche Nutzung der südlich verlaufenden Straße mit Anschluss an die südwestlich verlaufenden Staatstraße St2023.

3.2 Statistische Grundlagen

Die Gemeinde Bibertal hat in den letzten 10 Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs (ca. 4.692 Einwohner im Jahre 2013, ca. 4.999 Einwohner im Jahre 2023) zu verzeichnen, was unter anderem auch auf die Lage im Verdichtungsraum von Günzburg mit Nähe zu Neu-Ulm/Ulm zurückzuführen ist.

In Abhängigkeit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellt die Gemeinde Bibertal nicht nur einen wichtigen Wohnstandort, sondern ebenfalls einen wichtigen Arbeitsstandort. Insgesamt ca. 610 Arbeitsplätze sind allein in der Kommune selbst angesiedelt. Wichtigste Gewerbeart stellt das produzierende Gewerbe dar. Schwerpunkte sind unter anderem die bestehenden Gewerbestrukturen in den Ortsteilen Echlishausen, Opferstetten sowie Silheim.

Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum, benachbart zum Verdichtungsraum Günzburg/Leipheim sowie gut angeschlossen an die Bundesautobahn A 8 mit unmittelbarer Nähe zu Günzburg und Ulm/Neu-Ulm. Aus diesem Grund sind sehr gute Standortqualitäten für Gewerbe vorhanden. Ziele sind die bedarfsgerechte Bereitstellung, Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen in der Region, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken.

3.3 Prüfung des Gewerbeflächenbedarfs

In der Gemeinde Bibertal besteht auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten und der (verkehrsgünstigen) Lage entlang der Bundesautobahn mit Nähe zu Günzburg und Neu-Ulm/Ulm eine hohe Nachfrage ortsansässiger Betriebe für Erweiterungsflächen.

Konkret wurde ein unmittelbar aus der Unternehmerschaft geäußerter Flächenbedarf in der Höhe von ca. 1.1 ha vorgetragen. Ein langjährig ortsansässiger Gewerbetreibender hegt konkrete Erweiterungs- bzw. Expansionswünsche. Um den Betrieb am bestehenden Standort in Bibertal Ortsteil Silheim zu sichern, wird eine gewerbliche Erweiterung als zukünftige und langfristige Perspektive angestrebt. Das bestehende Betriebsareal ist bereits vollständig für gewerbliche Zwecke genutzt. Flächenbezogen und baulich sind die Ressourcen am bestehenden Standort erschöpft und am Limit. Ziel ist der dringende und perspektivische Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Tätigkeiten.

Die Gemeinde fördert die Inanspruchnahme von innerörtlichen und unbebauten Gewerbegrundstücken, verfügt allerdings selbst über keine gewerblichen Bauflächen in Gemeinde-

hand bzw. erhält keinen Zugriff für eine mögliche Aktivierung von bestehenden Bauflächen. Die Gemeinde Bibertal kann daher den vorliegenden Flächenbedarf über bestehende Flächenpotentiale nachweislich nicht decken. Die Prüfung der gewerblichen Flächenpotentialen im Sinne einer Alternativenprüfung ist dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

Das seitens der Gemeinde Bibertal geplante Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 1,1 ha wird entsprechend der vorliegenden Nachfragesituation entwickelt. Der Bedarf für die Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen ist nachweislich vorhanden. Gezielt werden Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbetreibende bereitgestellt, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Die Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft und die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen wird forciert.

Die Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Gewerbe. Damit wird primär der unmittelbar aus der Unternehmerschaft geäußerte Flächenbedarf im Umfang bedarfsgerecht befriedigt. Es gilt für die Gemeinde Bibertal, eine zielgerichtete räumliche Entwicklungsstrategie umzusetzen.

3.4 Prüfung von gewerblichen Flächenpotentialen (Alternativenprüfung)

Die räumliche Analyse zur Ermittlung von Alternativstandorten für eine Gewerbegebietsentwicklung erfolgt stufenweise in aufeinander aufbauenden Schritten. Der Untersuchungsraum für die Alternativenprüfung bildet das gesamte Gemeindegebiet von Bibertal.

a) Bestand und Restriktionen

Zentrales Element zur Definition von vorgegebenen Ausschluss- und Restriktions-Faktoren für eine gewerbliche Entwicklung sind sämtliche Bestandsnutzungen bzw. Flächennutzungen. Dazu zählen auch regionalplanerische Vorgaben innerhalb des Untersuchungsraumes. Zu den bestandsorientierten Restriktionen zählen alle flächenhaften Einflüsse, die eine gewerbliche Entwicklung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen ausschließen und verhindern. Nachfolgend sind die im Gemeindegebiet vorkommenden flächenhaften Ausschluss- bzw. Restriktions-Faktoren aufgeführt und erläutert.

Bestehende bauliche Nutzungen (gemäß tatsächlicher Nutzung): Alle Flächen, die bereits baulich und für Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, sind ausgeschlossen.

Nutzungen und Flächen für die Forstwirtschaft (gemäß tatsächlicher Nutzung): Alle Flächen, die mit forstwirtschaftlichen Restriktionen belegt sind, sind ausgeschlossen.

Lage im nicht angebotenen Außenbereich: Als Alternativen sind Standortlagen im Außenbereich ohne Anbindung an eine Siedlungseinheit ausgeschlossen. Städtebaulich entspricht dies einer isolierten Lage ohne Erschließung / Anbindung an den Siedlungskörper.

Flächen, die unmittelbar an bestehende Wohngebiete angrenzen und ausschließlich über diese erschlossen werden können.

b) Bewertung von möglichen bzw. Flächenpotentialen bzw. Alternativstandorten

Solche Standorte, die von keinen (flächenhaften) bestandsorientierten Ausschluss- und Restriktions-Faktoren betroffen sind, werden als verbleibende bzw. mögliche Alternativstandorte weitergehend betrachtet. Nachfolgend werden die bestehenden gewerblichen Flächenpotentiale bzw. Alternativstandorte geprüft.

Gewerbliche Baulücken oder innerörtliche Potentialflächen (Gewerbe) sind im bestehenden Gewerbegebiet im Norden des Ortsteiles Echlishausen und östlich der Ortsteiles Opferstetten nicht vorhanden. Die gewerbliche Alternativenprüfung im Gemeindegebiet kommt zu dem Ergebnis, dass keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind.



Abb. 3: Bestehende Flächenpotenziale im Gemeindegebiet Biber mit Nummerierung 1 bis 3, Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024, o. M.

Allerdings sind weitere gewerbliche Flächenpotenziale im Rahmen der Alternativenprüfung miteinzubeziehen. Diese umfassen bereits im Zuge der vorbereiteten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) oder der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbereitete gewerbliche Bauflächen. Der vorangestellte Lageplan verdeutlicht diese drei bestehenden Flächenpotenziale, welche nachfolgend hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklung bewertet und geprüft werden.

Flächenpotenzial bzw. Alternativstandort 1 und 2:

Die beiden Standorte 1 und 2 sind jeweils im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Für den Standort 1 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für einen ortsansässigen Gewerbetreibenden mit konkreten Umsetzungsplänen einer gewerblichen Nutzung. Die gemeindlichen Versuche der gewerblichen Nutzung der privaten Flächen im Bereich des Standortes 2 sind gegenwärtig ohne Erfolg. Die Aktivierung dieses Gewerbepotenziales ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaften sowie keine Verkaufsbereitschaften vorliegen. Nachdem die Gemeinde bezüglich dieser Flächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume hinsichtlich einer Entwicklung. Die Alternativstandorte 1 und 2 sind nicht verfügbar bzw. nicht geeignet.

Flächenpotenzial bzw. Alternativstandort 3:

Der Standort 3 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Opferstein“ mit Festsetzungen eines Gewerbegebietes rechtskräftig.

Der Standort ist aus folgenden Gründen nicht geeignet bzw. nicht verfügbar:

- Fehlender räumlicher Zusammenschluss zum bestehenden Gewerbeareal ohne die Möglichkeit für durchgehenden Werksverkehr
- Geringer immissionsschutzfachlicher Abstand von ca. 70 m bis 100 m zu schützenswerten Wohnnutzungen i. V. m. Lärmkonflikten
- Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Die gemeindlichen Versuche der gewerblichen Nutzung dieser privaten Flächen sind gegenwärtig ohne Erfolg. Die Aktivierung dieser Gewerbepotenziale ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungs- bzw. Mitwirkungsbereitschaften sowie keine Verkaufsbereitschaften vorliegen.

Die gewerbliche Alternativenprüfung im Gemeindegebiet Bibertal kommt zu dem Ergebnis, dass keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand vorhanden sind. Zudem sind keine gewerblichen Alternativstandorte geeignet bzw. verfügbar. Alternativstandorte für die Ansiedlung von Gewerbe sind nachweislich nicht vorhanden.

3.5 Standortbegründung

Nachdem keine gewerblichen Flächenpotentiale im Bestand oder gewerbliche Alternativstandorte vorhanden sind, erfolgt im Ergebnis eine Standortbegründung zum Plangebiet. Die Eignung des Standortes wird wie folgt begründet:

- Bestehender städtebaulicher Rahmen durch die umliegenden Verkehrsachsen und Anschluss an nördliche bzw. östliche gewerbliche Siedlungseinheit
- Unmittelbare Nachbarschaft bzw. Angrenzung zu bestehenden Gewerbenutzungen
- Hohe Kompatibilität mit den erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufen sowie der erforderlichen Grundstücksgröße (hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs)
- Keine topographischen/grundstücksbezogenen/immissionsschutzfachlichen Hürden
- Langfristige gewerbliche Handlungsoptionen
- Die zukünftige Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes bzw. des Standortes sowie der Arbeitsplätze und (lokalen) Wirtschaftskraft werden gewährleistet

3.6 Fazit Flächeninanspruchnahme, Gewerbeflächenbedarf

Die seitens der Gemeinde Bibertal geplante gewerbliche Baufläche wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen. Gewerbliche Flächenpotentiale im Bestand sowie anderweitige gewerbliche Alternativstandorte sind nicht vorhanden. Die vorliegende Flächenausweisung ist verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichem Bauland.

Durch die vorliegende Flächenbedarfsanalyse ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP (3.1 Abs. 1 und 2 (G), 3.2 (Z)) i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe

„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind.

Um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan allseitig umfangreiche randliche Eingrünungen fest. Zugleich werden bestehende Erschließungs- und Verkehrsanschlüsse genutzt. Dadurch wählt die Gemeinde gezielt eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit. Durch den direkten Anschluss an den Siedlungsbestand mit Verkehrsachsen als Zäsuren wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Silheim im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kiesgrubäcker und östlich der Staatsstraße 2023 (St 2023). Die Erschließung findet über die St 2023 statt.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 182/3 und 182/4, Gemarkung Silheim sowie teilweise das Grundstück Flur-Nr. 163/1 (St 2023).

4.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Nördlich und westlich des Plangebietes sowie westlich jenseits der St 2023 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt westlich schließt sich die St 2023 an. Südlich befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 474 m ü. NHN auf 470 m ü. NHN ab, die mittlere Neigung beträgt ca. 1,2 Grad.



Abb. 4: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Plangebietes, o. M.

5 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bibertal besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit dem 13. Januar 2006. Dieser Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

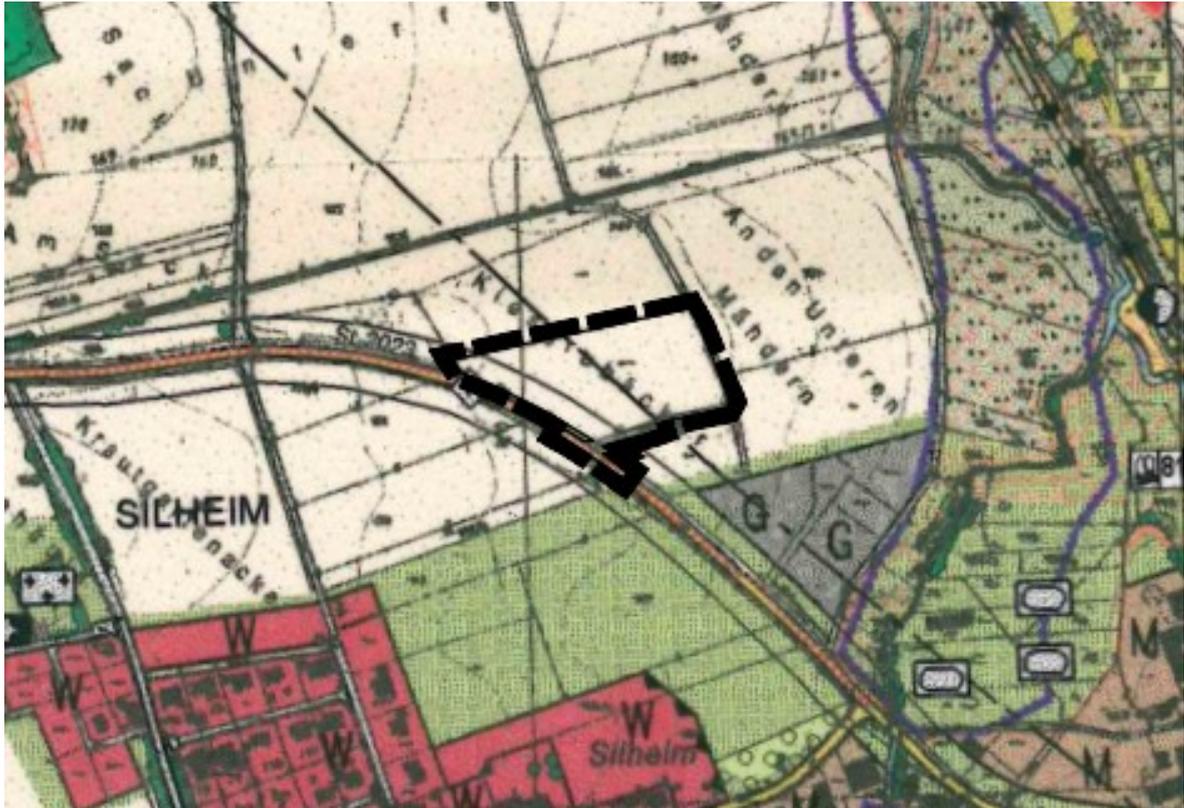


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (schwarz gestrichelt); o. M.

6 Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorgesehen ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. Erweiterungsflächen. Daher werden gewerbliche Bauflächen (G) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Erschließungsstraße im Süden wird als sonstige Erschließungsstraße dargestellt. Die Bauverbotszone der Staatsstraße St2023 sind hinterlegt.

Im Norden sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Südwesten die Staatsstraße St2023 als Hauptverkehrsstraße mit anbaufreiem Streifen (Anbauverbotszone) dargestellt.

Die Planung orientiert sich an dem rechtswirksamen Planstand des Flächennutzungsplanes im Süden bzw. Südosten. Als Eingrünung des Plangebietes sind im Norden, Osten sowie Westen innerörtliche Grünflächen aufgenommen und dargestellt.

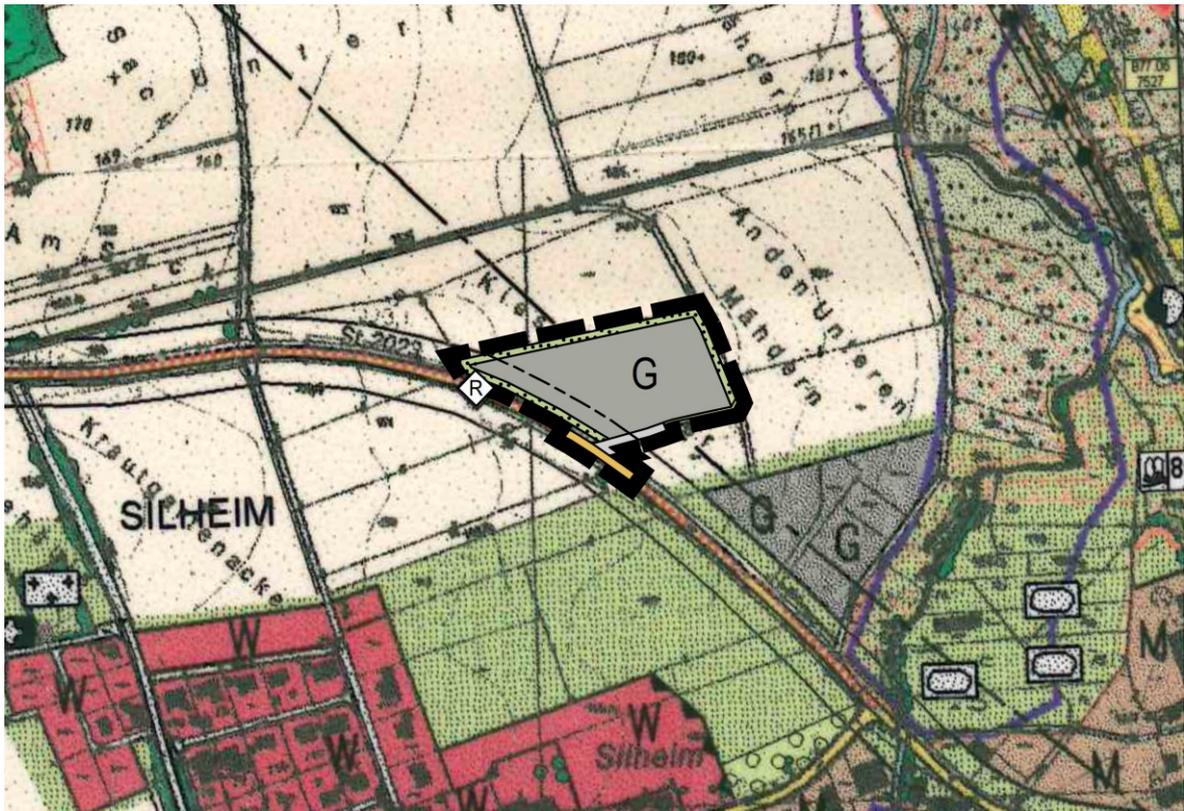


Abb. 6: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

7 Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

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, von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sowie des Artenschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung (Umweltbericht) ermittelt und bewertet. Auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an

den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

10 Umweltbericht

10.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu diesem wurde ebenfalls ein Umweltbericht mit den konkreten Auswirkungen sowie festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgearbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB stellt der vorliegende Umweltbericht eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“ dar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

10.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass ist der Bedarf der Gemeinde, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Ziele sind die Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur, der Erhalt und die Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie der Erhalt und der Ausbau von Arbeitsplätzen. Gezielt werden gewerbliche Bauflächen bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen, welche gegenwärtig keine Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Weitere Informationen zum Inhalt sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

10.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmpegelbereiche) festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde liegenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind gesichert. Maßnahmen im Flächennutzungsplan sind entbehrlich.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Diese werden im vorliegenden Flächennutzungsplan als (randliche) Grünflächen dargestellt. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan sind folgende umwelt-/flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten, die zusammenfassend wie folgt behandelt werden. Die ausführliche Abhandlung der Auseinandersetzung mit den umwelt- und flächenbezogenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt in der Begründung unter Ziff. 2.3.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

- Flächeninanspruchnahme: Alternative Flächenpotenziale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft: Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenübergestellt worden. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Alternative Flächenpotentiale bzw.

Standorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachgewiesen. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht

- Verkehrsachsen: Umliegende Verkehrsachsen (Bundesautobahn A8, Staatsstraße St2023) sind nicht berührt oder beeinträchtigt.
- Regionaler Grünzug: Nach erfolgter Abwägung sind die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie „Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Eine Zersiedelung ist ebenfalls vermieden, insbesondere im Hinblick auf die zu-künftige langfristige Siedlungszerfall im Süden. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

10.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

10.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird gegenwärtig hauptsächlich als landwirtschaftliche strukturarme Ackerfläche genutzt. Der Großteil ist damit nicht bebaut bzw. nicht versiegelt. Einzig im südlichen Bereich ist ein geschotterter Feld-/Wirtschaftsweg vorhanden, wodurch der Boden beansprucht ist. Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Umgebung ist einschlägig geprägt von Gewerbe im Süden bzw. Südosten sowie von der westlich angrenzenden Verkehrsachse. Topographisch bedingt handelt es sich um ein leicht bewegtes Gelände. Denkmäler jeglicher Art sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraus-sichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

10.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen z. B. für das Schutzgut Boden, Wasser und Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde Bibertal den Entwicklungswünschen bzw. Verlagerungsabsichten ortsansässiger Gewerbetreibender nicht Rechnung tragen. Damit wird die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt. Entsprechend werden für die Gemeinde Bibertal bedeutende Unternehmen ihren Standort verlagern bzw. einen anderen Standort wählen, wodurch Arbeitsplätze verloren und die kommunale Wirtschaftskraft grundlegend geschwächt werden. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde die Chance, die kommunale Infrastruktur bzw. Gewerbestruktur zu stärken und als Wohn- und Arbeitsstandort wettbewerbsfähig zu bleiben.

10.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

Eine ausführliche Betrachtung ist der Ebene des Bebauungsplanes zu entnehmen, da es sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB im vorliegenden Umweltbericht (Änderung des Flächennutzungsplanes) um eine Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“ handelt.

10.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden.

Gegenwärtig wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Düngeeintrag auszugehen. Gehölzbestände jeglicher Art sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes beigelegt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung (Störradien, Verkehr, Lärm) aufgrund der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind vorsorglich Vorkehrungen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen V) durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von saP-relevanten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Gezielt werden potenzielle Artenschutzkonflikte verhindert. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Nähere Konkretisierungen und artenspezifische Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

10.7.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden berührt. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer sind nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss aufgrund der absehbaren gewerblichen Nutzung bzw. Versiegelung gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngereinträge auszugehen. Bezüglich der Boden-/Untergrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit wird eine Probeschürfung des Baugrundes auf der Ebene des Bebauungsplanes beigefügt.

Auswirkungen

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen.

Die zulässige Flächeninanspruchnahme bzw. absehbare Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Minimierungsmaßnahmen wie beispielsweise die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses auf der Ebene des Bebauungsplanes bei. Hierfür sind unter anderem die dargestellten Grünflächen im Flächennutzungsplan maßgebend. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngereinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Entwässerung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes näher betrachtet. Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen. Aufgrund der erstmaligen Flächeninanspruchnahme sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

10.7.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Randlich werden im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Westen/Südwesten wird die Bauverbotszone der Staatsstraße St2023 sowie im Süden/Südosten gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Auf der Ebene der Regional- und Landesplanung werden weitere Maßgaben bzgl. der Flächeninanspruchnahme, des dargestellten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und eines regionalen Grünzugs formuliert.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch.

Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung wird sich der Versiegelungs- und Nutzungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen erhöhen. Die durch das Vorhaben überplante Fläche gilt durch die angrenzende Verkehrsachse bereits als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landwirtschaft eine geringe Bedeutung zu.

Im besonderen Maße ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begründen, was in ausführlicher Form in der Begründung dargelegt ist (vgl. Ziff. 3 der Begründung). Alternative Flächenpotentiale, Alternativstandorte oder gewerbliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht vorhanden. Der Gewerbeflächenbedarf ist eindeutig nachgewiesen.

Im Zuge des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme durch eine nachvollziehbare Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen. Erneut wird darauf verwiesen, dass Alternativstandorte nicht vorhanden sind und der Gewerbeflächenbedarf nachgewiesen ist. Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Flächenbedarf ist auf diese Weise nachvollziehbar und in konkretisierender Form dargelegt, wobei das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in einem gerechten Abwägungsgrundsatz steht.

Bezüglich des regionalen Grünzugs wird auf die Abwägung unter Ziff. 2.3 g) der Begründung hingewiesen. Die Funktionen des Grünzugs „Gliederung der Siedlungsachsen“, „Erhalt von zusammenhängenden siedlungsnahen Freiräumen und Erholungsflächen“ sowie

„Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“ sind nicht beeinträchtigt. Das Siedlungsgefüge ist nicht beeinträchtigt. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Der regionale Grünzug ist in seiner Funktion und räumlichen Ausdehnung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage und Größe sowie der erstmaligen gewerblichen Überplanung dieses Bereiches sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch einzustufen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: hohe Erheblichkeit

10.7.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist leicht bewegt und – mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche (geschotterter Feldweg) – nicht beansprucht oder versiegelt. Klimarelevante Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden.

Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Von geringer Bedeutung sind Hangwinde.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Grundsätzlich ist die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation entscheidend durch die Verkehrsachse Staatsstraße St2023 vorbelastet. Auf Grundlage der Klimaanalyse Donau-Iller sind im Plangebiet vergleichsweise geringe Kaltluft-Mächtigkeiten gegenüber dem Günztal im Osten oder dem Donau-Verlauf im Norden vorhanden. Dementsprechend bilden sich Kaltluftabflüsse nur in geringerem Ausmaß. Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse sowie den angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet ist. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb und in der Nähe des Plangebietes durch Emissionen geprägt. Klimatisch gesehen fungiert die Fläche nicht als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen

Durch die geplante Flächenausweisung kann aufgrund der baulichen Inanspruchnahme bzw. Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Kaltluft-Mächtigkeiten bzw. Kaltluftabflüsse sind nur in geringerem Ausmaß vorhanden und daher untergeordnet. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen jeglicher Art (der Verkehrsachsen und des bestehenden Gewerbeumfelds), die durch die vorliegende Planung in absehbarer Weise geringfügig verändert wird. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

10.7.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Immissionen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen durch Immissionen wird im Bebauungsplan geprüft. Durch schalltechnische Maßnahmen sind gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt, auf der Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind etwaige Maßnahmen entbehrlich. Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

10.7.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Gegenwärtig ist das Landschaftsbild als offene, strukturarme Feldflur geprägt, die im Westen bzw. Südwesten von einer Verkehrsachse sowie im Süden sowie Südosten von gewerblichen Flächen eingerahmt ist. Nach Norden erfolgt der Übergang in die freie Landschaft mit weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Flächeninanspruchnahme wird sich die Landschaft durch eine zusätzliche Bebauung langfristig verändern. Im Süden sowie Südosten grenzt der bestehende gewerblicher Siedlungsbereich an, während im Westen sowie Südwesten eine Verkehrsachse vorhanden ist. Durch die Planung erfolgt somit eine Abrundung des Ortsteiles Silheim.

Das Landschaftsbild gilt durch den bestehenden Siedlungsbereich im Süden sowie Südosten und den Verlauf der Verkehrsachse in Form der Staatstraße St2023 als vorbelastet.

Durch die genannten Vorbelastungen des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen. Dennoch führt die Ausweisung der Bauflächen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, wodurch in jedem Fall von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen ist.

Nähere Konkretisierungen und detailliertere Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

10.7.7 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 räumlichen Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt bzw. kartiert.

Bodendenkmäler:

- Aktennummer: D-7-7527-0019
Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7527-0280: Grabhügel der Hallstattzeit.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7626-0033
Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7627-0001
Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

- Aktennummer: D-7-7527-0054
Kurzbeschreibung: Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmäler:

- Aktennummer: D-7-74-119-16
Adresse: Ortsstraße 26
Funktion: Friedhof
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-17
Adresse: Postweg 1; Postweg 1 a
Funktion: Gasthaus
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-18
Adresse: An der Ulmer Straße
Funktion: Feldkapelle
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-19
Adresse: An der Kapelle
Funktion: Feldkapelle
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-11
Adresse: Kirchplatz 1
Funktion: Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

10.7.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

10.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

10.8.1 Eingriff und Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) im Bebauungsplan festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

10.8.2 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt: Randliche Eingrünungen in alle Himmelsrichtungen. Verstärkt werden diese durch einschlägige Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Durch geeignete städtebauliche Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Ausweisung der Baufläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Sämtliche weitere Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan geprüft.

10.9 Planungsalternativen

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgt eine Prüfung, ob alternative Planungsmöglichkeiten bzw. Handlungsoptionen außerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind. Eine Bedarfsuntersuchung bzw. Alternativenprüfung sowie die Abhandlung von Planungsalternativen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme ist ordnungsgemäß nachgewiesen (vgl. Begründung Ziff. 3).

10.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

10.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – 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
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes.

10.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Bibertal die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10.13 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|---------------------------------------|---------------|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | gering |
| Boden und Wasser | mittel |
| Fläche | hoch |
| Klima und Luft | gering |
| Mensch | gering |
| Landschaft | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | gering |

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung (Gewerbe) beansprucht. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hoch. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachweislich vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Durch die nachvollziehbare Darlegung der Begründung der Flächeninanspruchnahme ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich vertretbar.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie die bestehende Vorbelastung ausgeschlossen bzw. auf das erforderliche Minimum reduziert. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft mittel. Selbes gilt für die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der erstmaligen (baulichen) Flächeninanspruchnahme.

Der Artenschutz, die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sowie der Immissionsschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Klima und Luft eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Grünflächen ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

11 Planungsstatistik

| Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes | ca. 11.093 m ² | 100 % |
|---|---------------------------|----------|
| davon gewerbliche Bauflächen | ca. 8.570 m ² | ca. 77 % |
| davon private Grünflächen | ca. 1.851 m ² | ca. 17 % |
| davon öffentliche Verkehrsflächen | ca. 672 m ² | ca. 6 % |

12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

13 Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

Teil B: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

14 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 16. September 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Ing (FH) Ferdinand Kaiser

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Gemeinde Bibertal, den

*.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister*