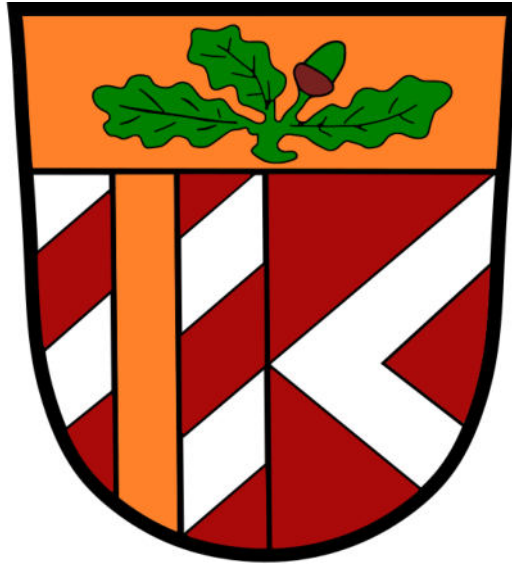


# Gemeinde Aichen

Landkreis Günzburg



## **Änderung des Flächennutzungsplanes** für den Bereich "Gewerbegebiet Anger Nord – westlich der Staatsstraße 2025"

### **Begründung – Vorentwurf**

Fassung vom 03.08.2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Gemeinde Aichen**  
**Kirchweg 4**  
**86479 Aichen**



**glogger architekten**  
**partnerschaft mbh**

blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070  
F +49 8281 990722  
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

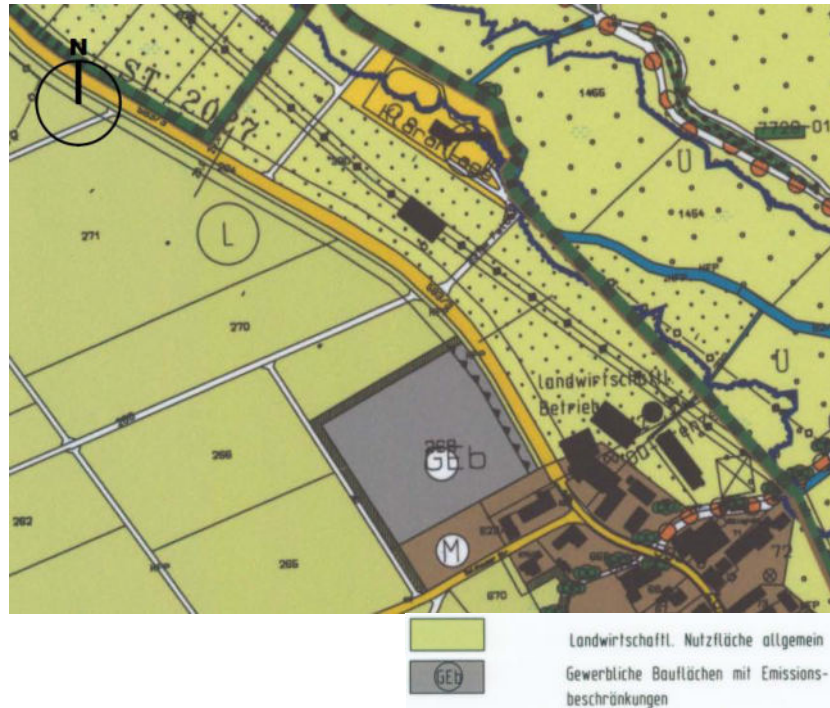
## INHALT

---

- 1 Vorbemerkung**
- 2 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen**
- 3 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**
- 4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**
- 5 Art der geplanten Nutzung**
- 6 Erschließung**
- 7 Ver- und Entsorgung**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Naturschutz- und Landschaftspflege**
- 10 Brandschutz**
- 11 Bodendenkmalpflege**
- 12 Altlasten**
- 13 Umweltbericht**
  - 13.1 Einleitung**
    - 13.1.1 Kurzdarstellung
    - 13.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
  - 13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
    - 13.2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
    - 13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
    - 13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 13.3 Zusätzliche Angaben**
    - 13.3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
    - 13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt (Monitoringkonzept)
    - 13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage
- 14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 15 Unterschriften**

**1 Vorbemerkung**

Die Gemeinde Aichen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



**Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan**



**Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planbereich unmaßstäblich**

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als gewerbliche Baufläche mit Immissionsbeschränkungen vorgetragen.

## 2 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen

### Bedarfsprüfung

entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

### 1. Strukturdaten

**Einwohnerzahl der Gemeinde** **1.170** (Stand: 06/25)

Ortsteil Aichen	262
Ortsteil Memmenhausen	387
Ortsteil Obergessertshausen	481
Ortsteil Ruhfelden	40

Quelle: Gemeinde Aichen

### Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

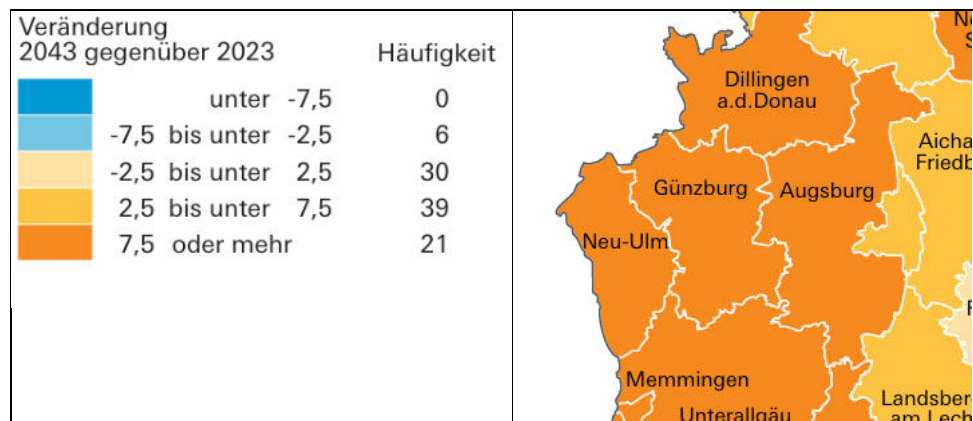
Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung	
	insgesamt <sup>2)</sup>	Veränderung 31.12.2023 gegenüber ... in %
01.12.1840	1 213	- 3,1
01.12.1871	1 076	9,3
01.12.1900	1 139	3,2
16.06.1925	1 100	6,9
17.05.1939	1 023	15,0
13.09.1950	1 570	- 25,1
06.06.1961	1 120	5,0
27.05.1970	1 126	4,4
25.05.1987	1 063	10,6
09.05.2011	1 155	1,8
15.05.2022	1 137	3,4

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfS-  
 tat für das Zieljahr der Planung  
 Bevölkerungsprognose des Landkreises**

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Prozent



Für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Aichen wird ein Mittelwert der vorgenannten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Günzburg angenommen.

Die Prognose zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2023 – 2043

Die Prognose weist für den Landkreis Günzburg eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % auf.

Für der Gemeinde Aichen wird eine Steigerung von 7,5 % von 1.170 (Stand 06/2025) auf 1.258 Einwohner auf 107,5 % angenommen.

**Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Für 2023 ist die Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet mit 535 angegeben

Für 2025 beträgt die Einwohnerzahl 1.170.

Somit ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Wohnung

(Quelle: Statistik kommunal 2023 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

**Einstufung im Zentrale Orte-System**

Nein.

Das Planungsgebiet liegt in der Region 15 (Regionalplan Donau-Iller) im ländlichen Teilraum des Landkreises Günzburg.

Nächste zentrale Orte der mittleren Stufe (Mittelzentren) ist Krumbach).

**Gebietskategorie gem. LEP**

Allgemeiner ländlicher Raum

**Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde Aichen ist mit den Ortsteilen Obergessertshausen, Aichen, Memmenhausen und Ruhfelden liegen an der Staatsstraße ST 2027. Die nächstgelegene Autobahn A 8 ist über die Anschlussstelle Zusmarshausen, mit einer Fahrstrecke von ca. 22 km zu erreichen.

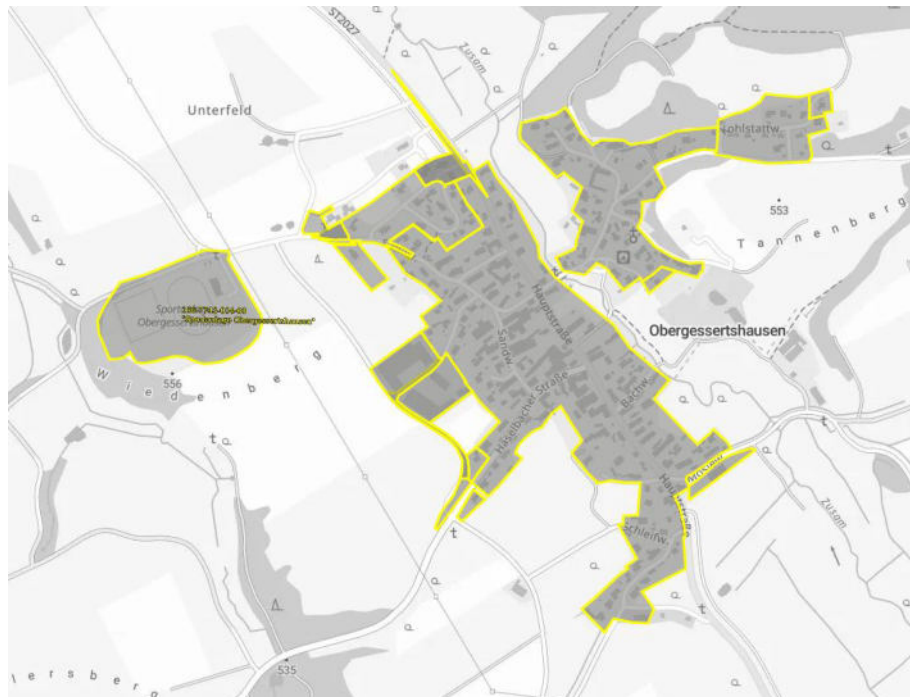
**Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

Der Großraum Augsburg wirkt sich durch die verkehrsmäßige Anbindung auch auf die Gemeinde Aichen aus. Die Gemeinde begegnet diese Tendenz damit, dass sie für die ansässigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten schafft. Die Gemeinde Aichen ist ländlich als „Wohn- und Schlafstätte“ mit verschiedenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben und verschiedenen Gewerbebetrieben mit ca. 200 Beschäftigten geprägt.

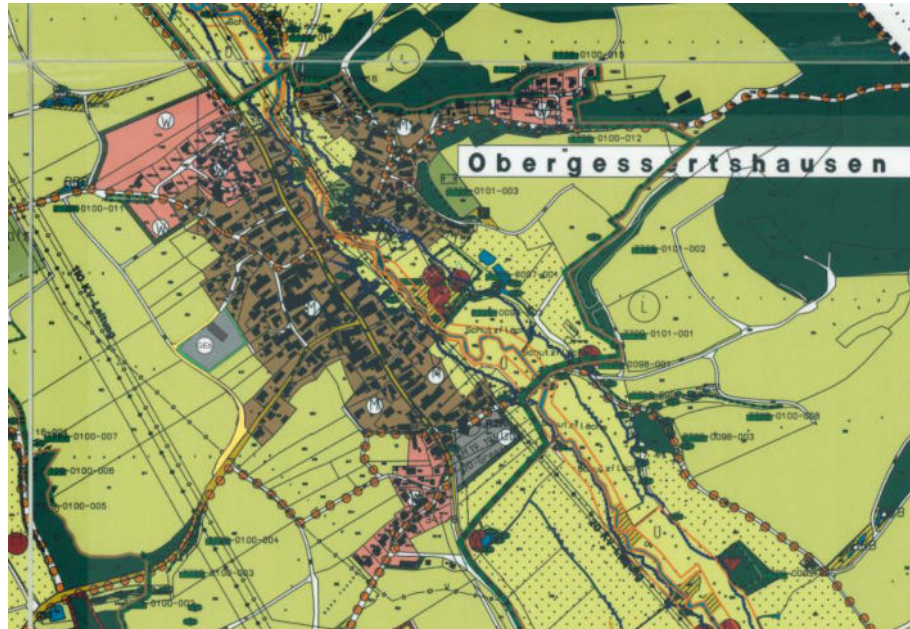
**2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde**

*Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.*

*Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:*

**Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Aichen – Ortsteil Obergessertshausen**

Best. Bebauungspläne Gemeinde Aichen - Ortsteil Obergessertshausen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Aichen - Ortsteil Obergessertshausen



Flächen im Ortsbereich Gemeinde Aichen - Ortsteil Obergessertshausen

Im Gemeindebereich Obergessertshausen wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen bereits Baurecht geschaffen. Die Baugebiete sind bereits bebaut. Die Gemeinde Aichen verfügt im Ortsteil Obergessertshausen derzeit über keine Gewerbegrundstücke.

**Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Aichen – Ortsteil Aichen**



Best. Bebauungspläne Gemeinde Aichen - Ortsteil Aichen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Aichen - Ortsteil Aichen

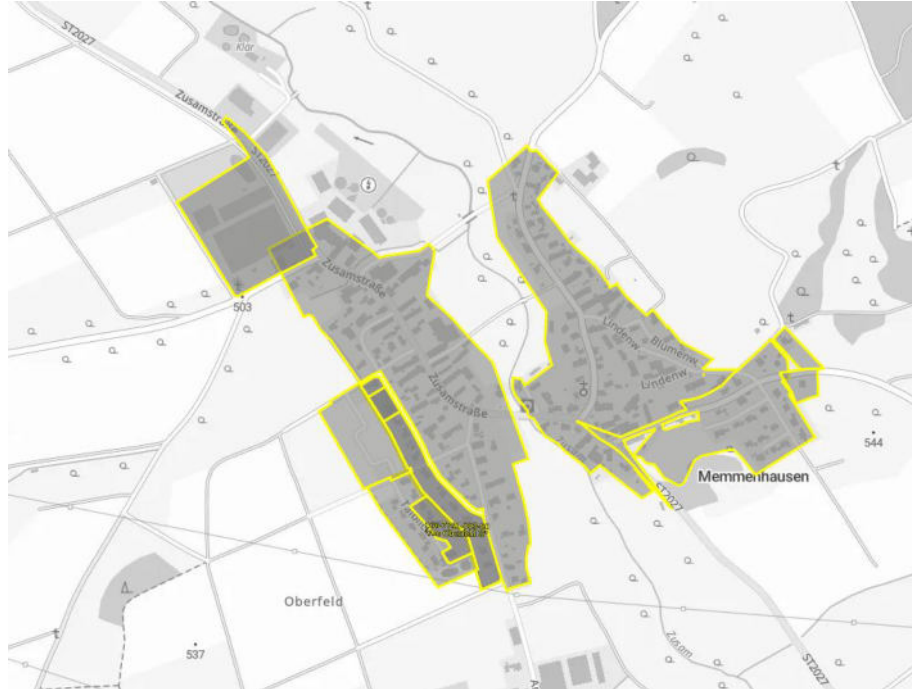


Flächen im Ortsbereich Gemeinde Aichen - Ortsteil Aichen

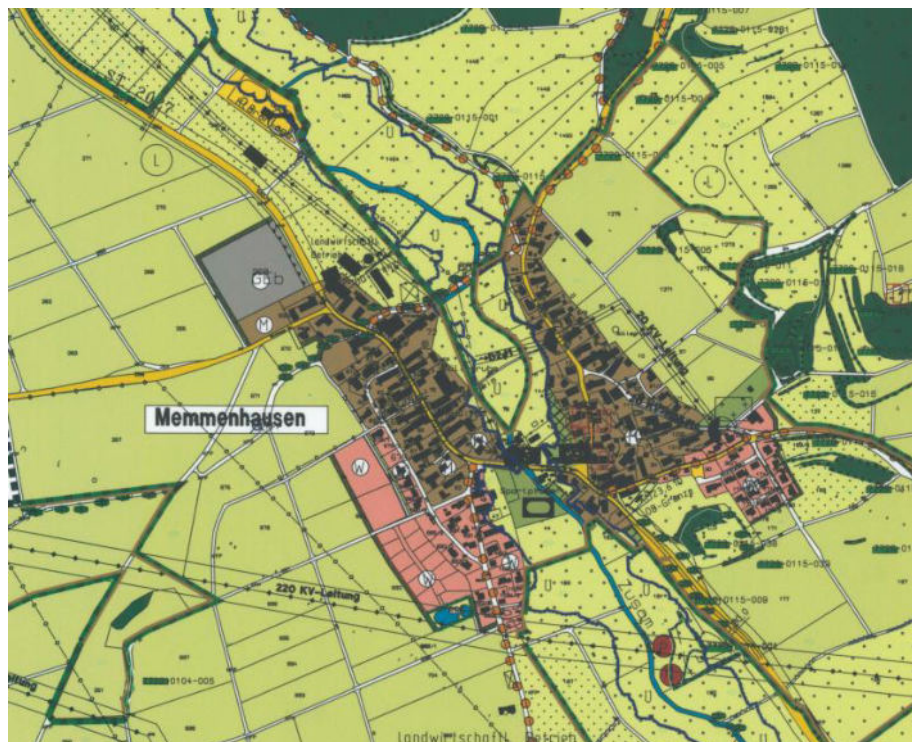
Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt

Im Gemeindebereich Aichen wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen, bis auf die im Luftbild dargestellte Fläche 1 bereits Baurecht geschaffen. Die entwickelten Baugebiete sind bereits bebaut. Das mit 1 bezeichnete Grundstück kommt aufgrund seiner räumlichen Lage und der Größe nicht für die plangegegenständliche Baulandentwicklung in Frage. Die Gemeinde Aichen verfügt somit im Ortsteil Aichen derzeit über keine geeigneten Gewerbegrundstücke.

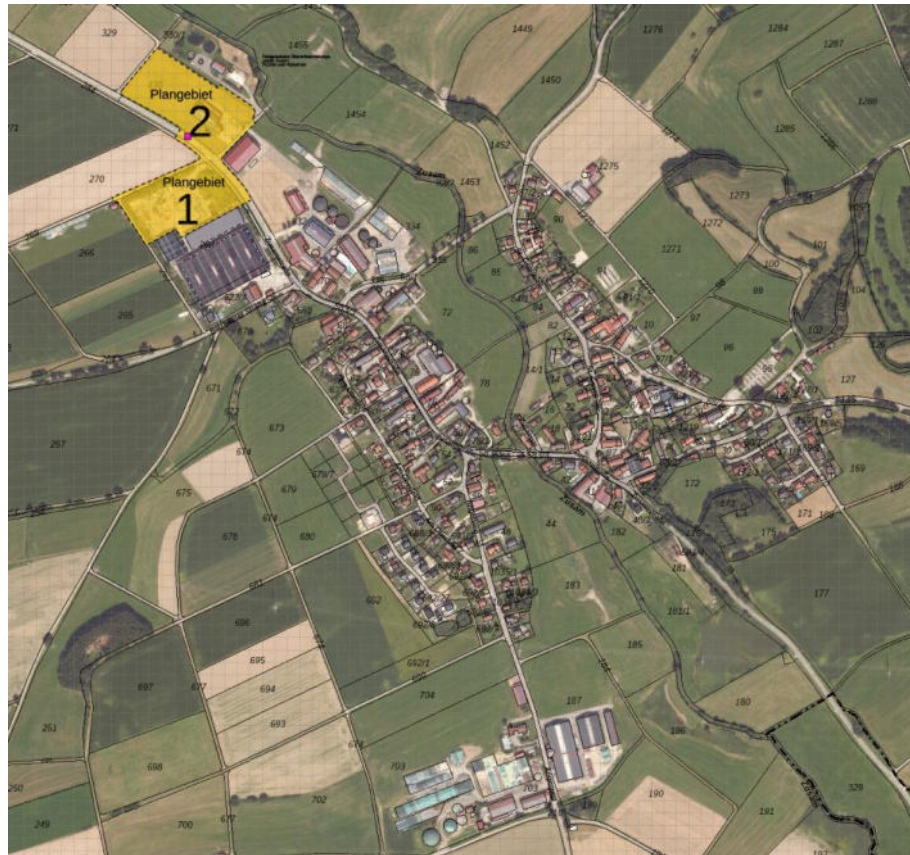
**Flächen im Gemeindebereich Gemeinde Aichen – Ortsteil Memmenhausen**



Best. Bebauungspläne Gemeinde Aichen - Ortsteil Memmenhausen (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Aichen - Ortsteil Memmenhausen



Flächen im Ortsbereich Gemeinde Aichen - Ortsteil Memmenhausen

Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt  
= Planfläche Süd-West als Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Gerüstbaubetrieb

Fläche 2: Im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt  
= Planfläche Nord-Ost als Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Zimmereibetrieb

Im Gemeindebereich Memmenhausen wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen, bis auf die im Luftbild dargestellte Fläche 1 bereits Baurecht geschaffen. Die entwickelten Baugebiete sind bereits bebaut. Weitere Bauflächen, sind bis auf die geplanten Plangebiete 1 und 2 im Ortsbereich Memmenhausen nicht gegeben

**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.**

Für die Gemeinde Aichen enthält der Flächennutzungsplan für die Ortsteile die in oben dargestellten Planauszügen dargestellten Gewerbeflächen. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit nicht gegeben.

**Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.**

In der Gemeinde Aichen besteht derzeit kein Baurecht für Gewerbeflächen.

**Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.**

In der Gemeinde Aichen gibt es keine **Baulücken, Brachen und Konversionsflächen** für Gewerbeflächen im Innenbereich.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und- und untergenutzter Gebäude.**

Analog den Ausführungen unter Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

**Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.**

In der Gemeinde Aichen sind in den Ortsteilen keine Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, vorhanden.

**3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen**

*Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.*

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen ist der Bedarf in der Gemeinde Aichen an der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen. Um diesen Bedarf zu decken und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft im Ortsteil Memmenhausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, das sich auf den plangegegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Für die beabsichtigten Betriebsentwicklungen eines Gerüstbaubetriebs und einer Zimmerei auf den Plangegegenständlichen Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsflächen durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" in Teilbereichen geändert und zusätzlich erweitert werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Die Gemeinde Aichen kann keine anderweitigen Grundstücke anbieten.

Deshalb kann die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanverfahren "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen als angemessen und erforderlich angesehen werden.

### **Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen**

*Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.*

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, die sich auf den plangegegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Für die beabsichtigten Betriebsentwicklungen eines Gerüstbaubetriebs und einer Zimmerei auf den plangegegenständlichen Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsflächen durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" in Teilbereichen geändert und zusätzlich erweitert werden.

#### **4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung**

*Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedlungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.*

### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise flächenhaft versickert.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der Staudenwasserversorgung. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Satzungen.

**Straßenerschließung**

Eine Straßenerschließung ist für die vorliegende Baulandentwicklung nicht erforderlich.

**Öffentliche Einrichtungen – Schule**

Durch die vorliegenden Baulandentwicklung sind öffentliche Einrichtungen nicht betroffen

**Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte**

Durch die vorliegenden Baulandentwicklung sind öffentliche Einrichtungen nicht betroffen

**3 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des **Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen** im Parallelverfahren.

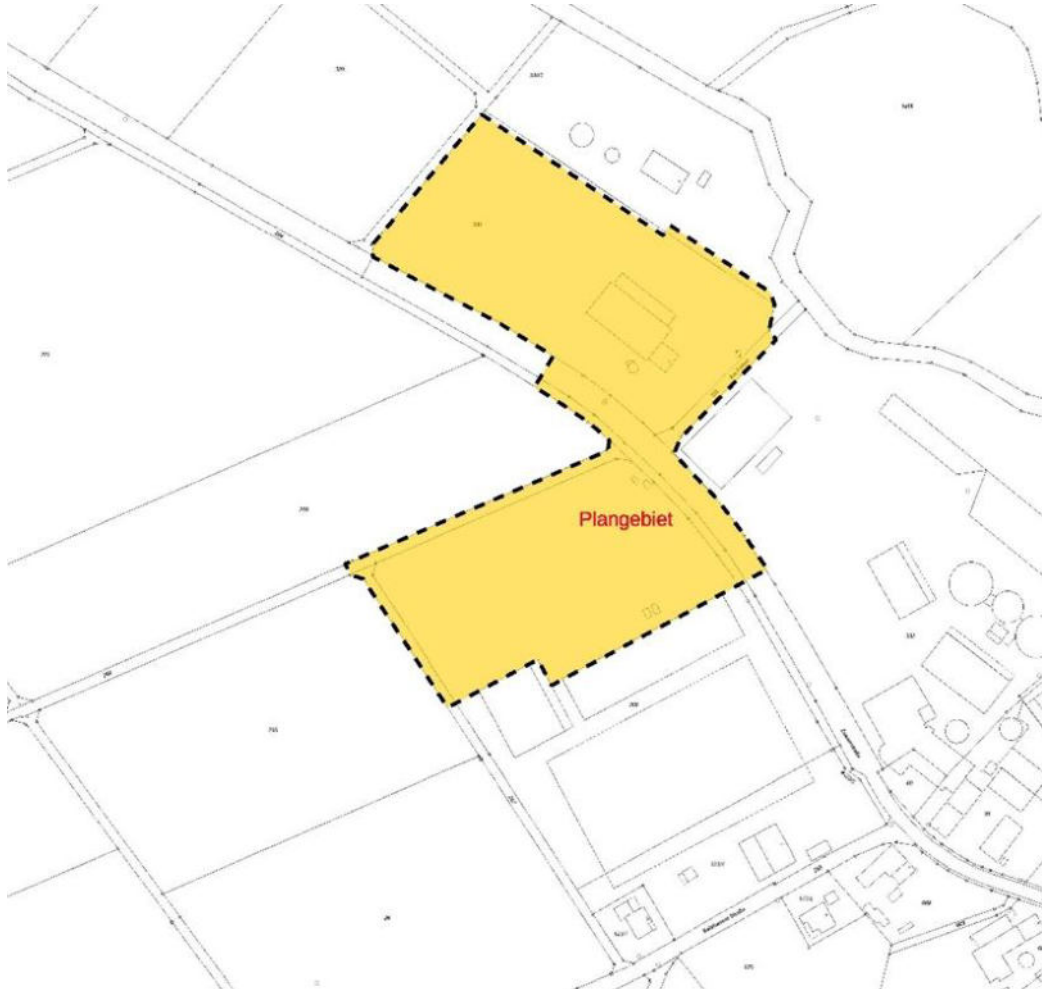
Hiermit soll der Bedarf in der Gemeinde Aichen an der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen erreicht werden. Um diesen Bedarf zu decken und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft im Ortsteil Memmenhausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, das sich auf den plangegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Für die beabsichtigten Betriebsentwicklungen eines Gerüstbaubetriebs und einer Zimmerei auf den Plangegenständlichen Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsflächen durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" in Teilbereichen geändert und zusätzlich erweitert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan "**Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" **Gemeinde Aichen** sowie **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" - Gemeinde Aichen** im Parallelverfahren umfasst für den nachfolgend dargestellten Planbereich die Grundstücken Fl. Nr. 268 Teilfläche; Fl. Nr. 330 Teilfläche; 330/1 Teilfläche sowie Teilflächen Fl. Nrn. 269; 267; 331 und 58 (Feldwege und Ortsstraße und Staatsstraße 2027) Gemarkung Memmenhausen.



**Es ist beabsichtigt:**

- Für den Bereich der Gerüstbaufirma - Bereich Süd-West  
Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" nach Norden (= Fläche der Gerüstbaufirma), um die Restfläche des Grundstücks Fl. Nr. 268 zu erweitern (die Planfläche wird schon jetzt von der Gerüstbaufirma gewerblich genutzt) und den nördlichen Bereich der bestehenden Baufläche zu überarbeiten (hierbei geht es vordringlich um die Anpassung der Planfläche bzgl. Des Rückhaltebeckens und der Überplanung der nördlichen Randeingrünung).
- Für den Bereich der Zimmerei - Bereich Nord-Ost  
Für Erweiterungsflächen des bereits im Außenbereich bestehenden Zimmereibetrieb Baurecht zu schaffen. Hierzu wird das Grundstück der Fl. Nr. 330 als Gewerbegebiet entwickelt. Die Zimmererfirma beabsichtigt in diesem Planbereich eine zusätzliche Werk- und Lagerhalle (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) sowie Lager und Abstellflächen für Maschinen und Gerätschaften zu errichten.

Die Planflächen, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs der Erweiterungsflächen, befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist für die von den Grundstückseigentümern beabsichtigten Bauvorhaben sowie für die bereits genutzten Erweiterungsflächen auf der Fl. Nr. 268 nicht gegeben.

Um die geplanten Bauabsichten realisieren zu können und für die bereits genutzten Erweiterungsflächen auf der Fl. Nr. 268 bauplanungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen, ist es erforderlich eine vorliegende bauleitplanerische Entwicklung vorzunehmen.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für Gerüstbaufirma und den Zimmereibetrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die geplanten Betriebsentwicklungen gegeben sind.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für den ansiedlungswilligen Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Betriebsentwicklungen gegeben sind.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächen-nutzungsplanes wurde am 03.08.2023 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

#### **4 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung**

Auf Grund der bereits bestehenden Gewerbegebiete, die mit der vorliegenden Bauleitplanung erweitert bzw. gesichert werden sollen, sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

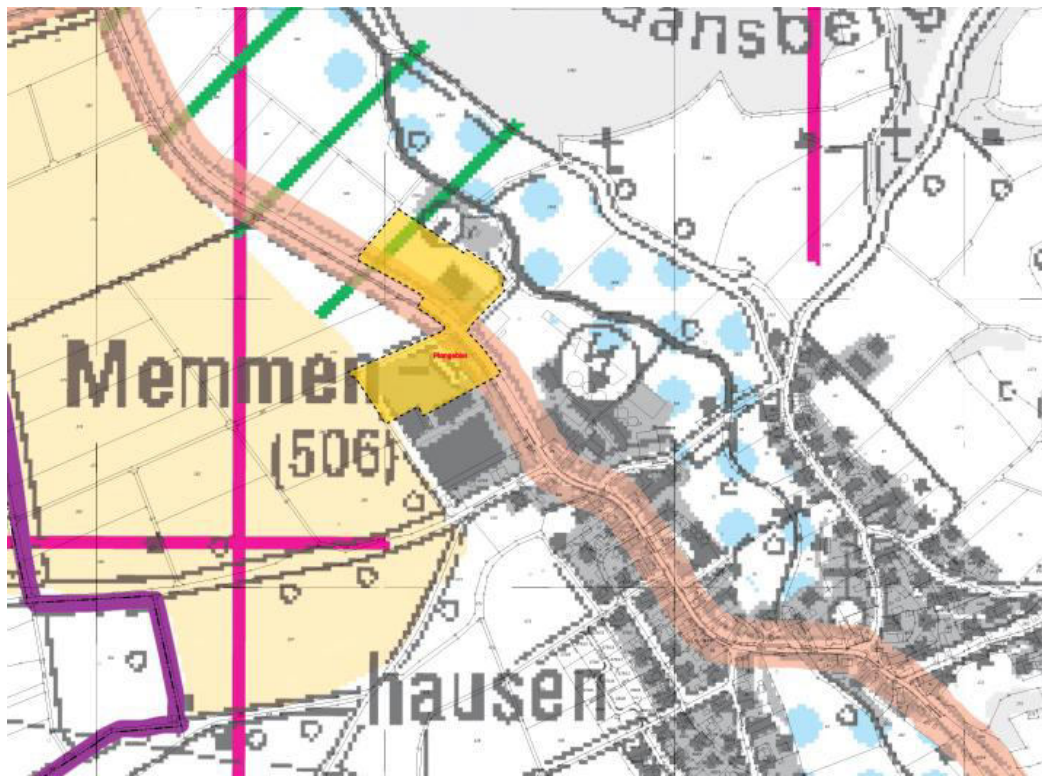
### Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind zum einen keine, für die beabsichtigte bauleitplanerische Entwicklung der Gewerbegebietserweiterungen verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine geplante Betriebsentwicklung geeignet wären und zum anderen sind die Erweiterungen der Gewerbeflächen ausschließlich an den in der vorliegenden Bauleitplanung dargestellten Flächen notwendig.

### Regionalplan

Nachfolgend ist die Raumnutzungskarte mit dem Plangebiet dargestellt.



#### B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) - PS B I 1 Z (5)
-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) - PS B I 1 G (7)

#### B I 2 Land- und Forstwirtschaft

-  Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

#### B I 5 Vorbeugender Hochwasserschutz

-  Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) - PS B I 5 Z (3)
-  Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) - PS B I 5 G (4)

**B I 6 Erholung**

Gebiet für Erholung (VRG) - PS B I 6 Z (3)



Gebiet für Erholung (VBG) - PS B I 6 G (5)

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Planungsunschärfe ist der Überschneidungsbereich mit dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nicht von Bedeutung, da sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder erst nördlich an das Plangebiet anschließend beginnt. Hierzu siehe auch nachfolgende Ausführungen unter Landschaftsschutzgebiet LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder.

**Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das antragsgegenständliche Gebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

**5 Art der geplanten Nutzung****Gewerbegebiet**

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**6 Erschließung****Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2027, die westlich und östlich an den Planbereichen West und Ost vorbeiführt.

**Innere Erschließung**

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da es sich um zwei in sich abgeschlossene Nutzungseinheit handelt.

**7 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindliche Kläranlage zuzuleiten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der Staudenwassergruppe. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Die Stromversorgung wird von den LEW Lechwerken durchgeführt.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind bei der Überarbeitung des Bebauungsplans, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzusehen.

## 8 Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird folgende, sich in der Umgebung befindlichen, Gegebenheiten hingewiesen.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich nachfolgend angeführte Anwesen:

- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 1 auf Fl. Nrn. 69; 70; 332 südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich des Bereichs Süd-West.**  
südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 69; 70; 332 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 250 Milchkühen und 80 Nachzuchtrinder. Der Betreiber beabsichtigt eine Stallerweiterung mit 300 GV - zusätzlich geplante Milchkühe.
- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 3 auf Fl. Nrn. 71; 334 südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West.**  
südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 71; 334 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 120 Milchkühen und 25 Nachzuchtrinder.

### **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen

Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets können durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Staatsstraße 2027 sowie Geruchsimmissionen aus den oben genannten landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Staatsstraße 2027 bewerten zu können, wird bei Erfordernis im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen vorzunehmen.

Hinsichtlich der sich südöstlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe auf den Fl. Nrn. 332; 334 und 70 wurden im Vorfeld entsprechende Berechnungen zur Geruchsbelastung mit Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeit in Grafiken erstellt, um die Geruchseinwirkungen auf die Planflächen zu ermitteln.

## **9 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Baugebiet "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Nord-Ost handelt es sich Großteiles um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung sowie im Bereich Süd-West in Teilbereichen als Gewerbegebietsflächen, die bereits gewerblich genutzt sind. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplanten Bauflächen an bereits bestehende Gewerbebetriebe anschließen bzw. bereits gewerblich genutzt sind. Bebauungen befinden sich unmittelbar westlich und östlich der Staatsstraße 2027. Zudem ist der Planbereich durch die vor genannte Staatsstraße 2027 geprägt.

Durch die Ausweisung des Plangebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlagen der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

#### **10 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

#### **11 Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### **12 Altlasten**

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

## 13 Umweltbericht

### 13.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung).

#### 13.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

##### Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen ist der Bedarf in der Gemeinde Aichen an der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen. Um diesen Bedarf zu decken und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft im Ortsteil Memmenhausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, das sich auf den plangegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Für die beabsichtigten Betriebsentwicklungen eines Gerüstbaubetriebs und einer Zimmerei auf den Plangegenständlichen Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsflächen durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" in Teilbereichen geändert und zusätzlich erweitert werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

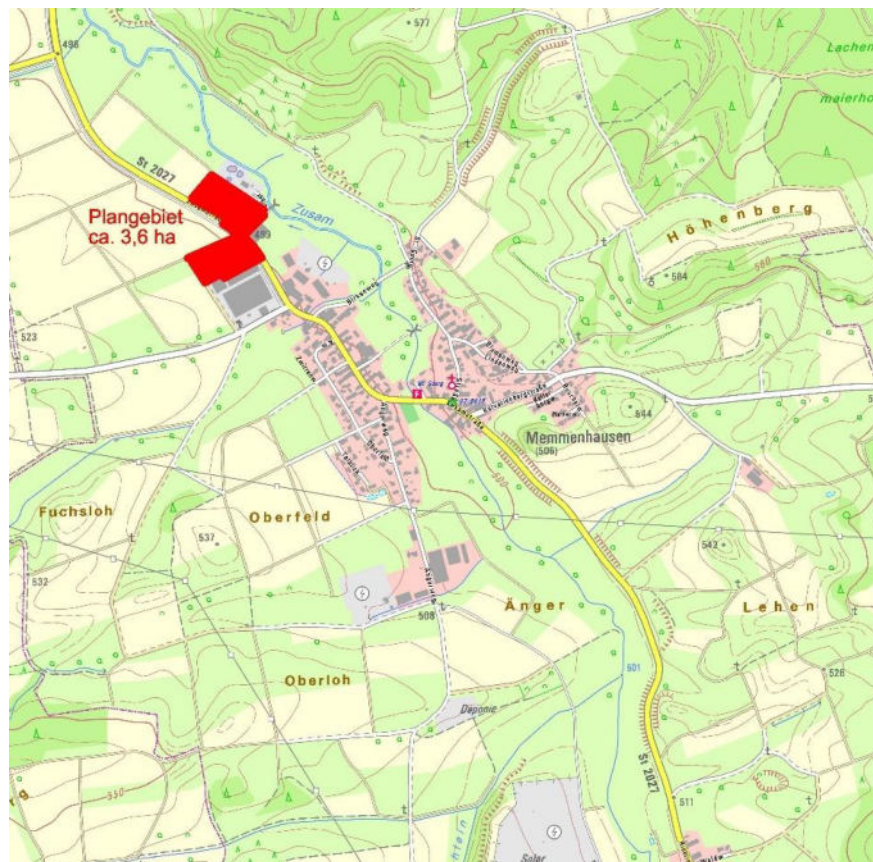
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für den ansiedlungswilligen Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Betriebsentwicklungen gegeben sind.

### Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,6 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild mit Darstellung Planbereich  
- unmaßstäblich

### **Planerisches Konzept**

#### **Bebauung**

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 35.790,0 m<sup>2</sup>

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet**

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

#### **Beschaffenheit des Gebietes**

##### **Topografie**

###### Für den Bereich Süd-West

Die plangegegenständliche Fläche weist ein geringes Gefälle von der westlichen zur östlichen Gebietsfläche auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebiets bei 503,0 m NHN und auf der Ostseite bei 500,0 m NHN. Das Gefälle von Westen nach Osten beträgt ca. 2,0 %.

Für den Bereich Nord-Ost

Die plangegenständliche Fläche weist ein geringes Gefälle von der westlichen zur östlichen Gebietsfläche auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebiets bei 499,0 m NHN und auf der Ostseite bei 496,0 m NHN. Das Gefälle von Westen nach Osten beträgt ca. 3,5 %.

**Derzeitige Nutzung**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit wie folgt genutzt.

Bereich Süd-West

Die Planfläche wird größtenteils bereits als Betriebsfläche der Gerüstbaufirma genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das auch als Löschteich genutzt wird.

Bereich Nord-Ost

Im südwestlichen Bereich befindet sich der baurechtlich genehmigte Zimmereibetrieb. Die übrige Grundstücksfläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

**Boden, Grundwasser**

Hierzu wurde nachfolgendes Baugrundgutachten erstellt:

**Geotechnischer Bericht**

**zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-0057-GA001**

Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen sowie einer orientierenden Altlastenuntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Geotechnischen Bericht zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen 86479 Aichen-Memmenhausen entnommen werden.

**13.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

**Bundesimmissionsschutzgesetz**

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird folgende, sich in der Umgebung befindlichen, Gegebenheiten hingewiesen.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich nachfolgend angeführte Anwesen:

- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 1 auf Fl. Nrn. 69; 70; 332 südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich des Bereichs Süd-West.**  
südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 69; 70; 332 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 250 Milchkühen und 80 Nachzuchtrinder. Der Betreiber beabsichtigt eine Stallerweiterung mit 300 GV - zusätzlich geplante Milchkühe.
- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 3 auf Fl. Nrn. 71; 334 südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West.**  
südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 71; 334 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 120 Milchkühen und 25 Nachzuchtrinder.

#### **Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets können durch Betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Staatsstraße 2025 sowie Geruchsmissionen aus den oben genannten landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Staatsstraße 2025 bewerten zu können, wird bei Erfordernis im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen vorzunehmen.

Hinsichtlich der sich südöstlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe auf den Fl. Nrn. 332; 334 und 70 wurden im Vorfeld entsprechende Berechnungen zur Geruchsbelastung mit Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeit in Grafiken erstellt, um die Geruchseinwirkungen auf die Planflächen zu ermitteln.

**Wasserhaushaltsgesetz**

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer gezielten Ableitung der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

**Bundesnaturschutzgesetz**

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

Das Baugebiet "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatsstraße 2027.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Nord-Ost handelt es sich Großteiles um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung sowie im Bereich Süd-West in Teilbereichen als Gewerbegebietsflächen, die bereits gewerblich genutzt sind. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlere Bedeutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplanten Bauflächen an bereits bestehende Gewerbebetriebe anschließen bzw. bereits gewerblich genutzt sind. Bebauungen befinden sich unmittelbar westlich und östlich der Staatsstraße 2027. Zudem ist der Planbereich durch die vor genannte Staatsstraße 2027 geprägt.

Durch die Ausweisung des Plangebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlagen der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

### **Ortsrandeingrünung**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

### **Landschaftsplan**

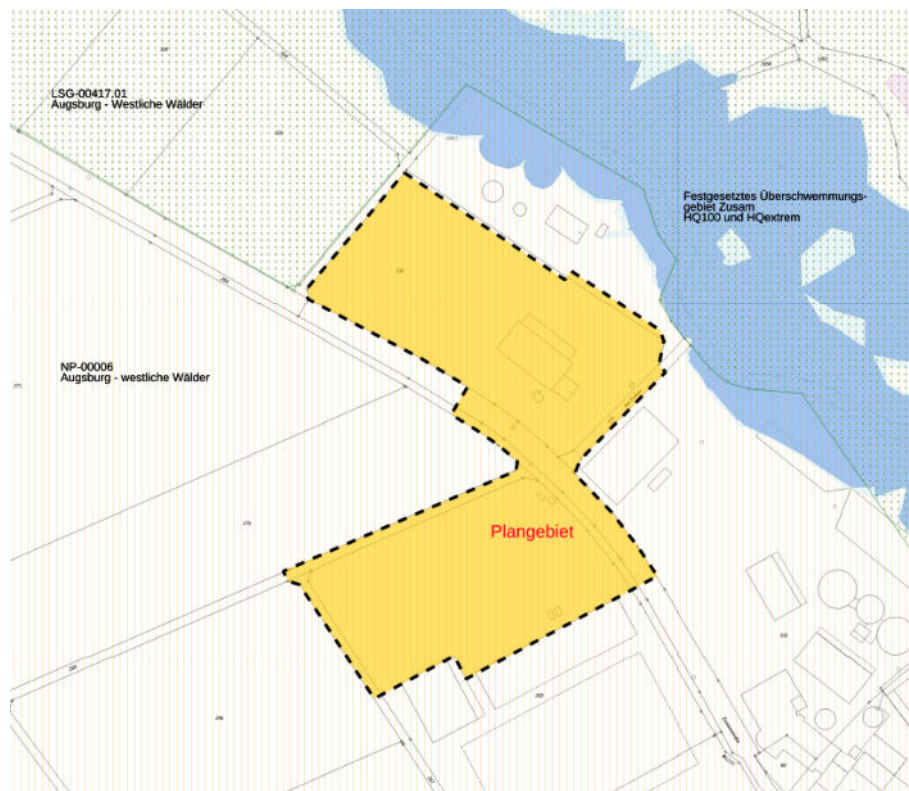
Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

### **Naturpark Augsburg Westliche Wälder**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.

### **Landschaftsschutzgebiet LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder**

Das Plangebiet grenzt im Nord an das LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder unmittelbar an.



Flurkartenauszug mit Darstellung Naturgefahren - unmaßstäblich

**13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatsstraße 2027.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich Nord-Ost handelt es sich Großteil um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung sowie im Bereich Süd-West in Teilbereichen als Gewerbegebietsflächen, die bereits gewerblich genutzt sind. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplanten Bauflächen an bereits bestehende Gewerbebetriebe anschließen bzw. bereits gewerblich genutzt sind. Bebauungen befinden sich unmittelbar westlich und östlich der Staatsstraße 2027. Zudem ist der Planbereich durch die vor genannte Staatsstraße 2027 geprägt.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatsstraße 2027.

**Altlasten**

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

**13.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

### 13.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

#### a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Tiere</b>	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches Bereich Nord-Ost handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen. Die Flächen im Bereich Süd-West werden bereits gewerblich genutzt.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
<b>Pflanzen</b>	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich, durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
<b>Boden</b>	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in ebener Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
<b>Wasser</b>	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die

	Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	belebte Bodenzone zu versickern.
<b>Luft</b>	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
<b>Klima</b>	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
<b>Wirkungsgefüge zwischen ihnen</b>	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
<b>Landschaft</b>	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des weiteren Umfelds zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Gewerbegebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Talbereich des Zusamtals wird durch die Bebauung in seinem charakteristischen Erscheinungsbild beeinflusst.	Die sich durch das geplante Gewerbegebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum hineinreichenden, bebauten Ortsbereich. Durch die im Talraum entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Grüngürtel um das Baugebiet werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
<b>biologische Vielfalt</b>	Nicht betroffen	

**b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Nicht betroffen

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Das Gewerbegebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027. Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets

**Auswirkung/  
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen können sich auf die nächstgelegene Wohnnutzung im Abstand von ca. 400 m auswirken. Der Verkehrslärm der nahegelegenen Staatsstraße 2027 bedingt Immissionen auf das Plangebiet.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nicht betroffen

**e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Emissionen</b>	<p>Das Gewerbegebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.</p> <p>Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Dadurch ist mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.</p>	<p>Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf angrenzende Wohnnutzungen auswirken können, sind auf Grund der großen Abstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung nicht gegeben.</p> <p>Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde bei dem Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt und in der Planung berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen aus dem sich südlich, bzw. östlich befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs wurde ein Geruchsgutachten erstellt und die sich daraus ergebenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
<b>Abfälle</b>	<p>Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.</p>	<p>Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg zu erfolgen</p>
<b>Abwässer</b>	<p>Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Aichen angeschlossen.</p> <p>Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf privaten Grundstücksflächen auf</p>	<p>Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden.</p> <p>Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung</p>

geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

des Oberflächenwassers, dem entstehenden Versiegelungsgrad, einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

**g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

**Landschaftsplan**

Siehe unter 1.3

**Sonstige**

Nicht betroffen

**Auswirkung/  
Abwägung**

**h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nicht betroffen

**i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

**Bestandsaufnahme/**

**Auswirkung/**

**Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Abwägung**

Der im Parallelverfahren vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

**Zusammenfassung**

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Gewerbegebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

**Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

**13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Nach Art. 6 ff BayNSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind bezüglich der Ortsrandlage hin zur freien Landschaft ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die gemäß der § 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen. Hier eignet sich im Besonderen die Anlage von Streuobstwiesen.

#### **13.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.**

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als gewerbliche Baufläche mit Immissionsbeschränkungen vorgetragen.

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine für die Gemeinde notwendige Gewerbegebietsentwicklung zu schaffen.

**Hinsichtlich der Erforderlichkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf die Ausführungen unter 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben – Veranlassung verwiesen.**

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Aichen verfügt über keine geeigneten Gewerbeflächen zur Realisierung der Bauabsicht des Antragstellers.

**Hinsichtlich der Prüfung von Alternativen wird auf die die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ der Begründung unter 2 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen verwiesen.**

### **13.3 Zusätzlichen Angaben**

#### **13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung

der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauleitplanverfahren herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

### **13.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

#### **Monitoringkonzept**

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind auf Veranlassung des Grundstückseigentümers unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.
- Die gesamten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz sind im Rahmen eines Monitorings durch den Grundstückseigentümer regelmäßig zu überprüfen und zu überwachen. Soweit die Untere Naturschutzbehörde entsprechende Nachweise einfordert, sind diese vorzulegen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls vorzugeben.

### **13.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.**

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für dessen Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

#### **Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung**

Mensch	<p>Die Lärmbelastung, durch die zwischen den Bereichen Nord-Ost und Süd-West verlaufende Staatsstraße 2027, wirkt auf das Gewerbegebiet. Diesbezüglich wurde die schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen erstellt in der die Belastungen aus der Staatsstraße 2027 berücksichtigt sind.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festgesetzter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel vermieden. Im geplanten Gewerbegebiet kann die Verkehrslärmbelastung durch entsprechende Festsetzungen so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen aus dem sich südlich, bzw. östlich befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs wurde ein Geruchsgutachten erstellt und die sich daraus ergebenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.</p>
Tiere Pflanzen	<p>Der hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der</p>

bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Boden	Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen als Randeingrünungen werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

## 14 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

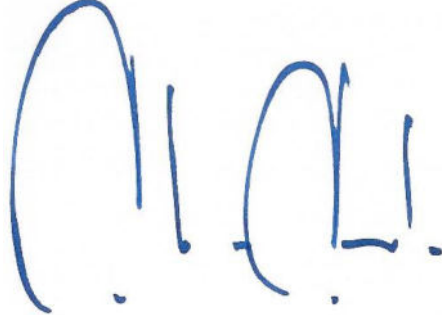
### Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

	<b>Anschrift</b>	<b>E-Mail-Adresse</b>
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a>
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	<a href="mailto:poststelle@aelf-km.bayern.de">poststelle@aelf-km.bayern.de</a>
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	<a href="mailto:Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de">Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de</a>
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
5.	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	<a href="mailto:poststelle.a@immobilien.bayern.de">poststelle.a@immobilien.bayern.de</a>
6.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg	<a href="mailto:guenzburg@bund-naturschutz.de">guenzburg@bund-naturschutz.de</a>
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	<a href="mailto:C.Weiss@telekom.de">C.Weiss@telekom.de</a>
8.	Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	<a href="mailto:bgm@balzhausen.de">bgm@balzhausen.de</a>
9.	Gemeinde Eppishausen, Mörgener Str. 8, 87745 Eppishausen	<a href="mailto:gemeinde@eppishausen.de">gemeinde@eppishausen.de</a>
10.	Gemeinde Walkertshofen, Hauptstraße 28, 86877 Walkertshofen	<a href="mailto:jungwirth-karl@t-online.de">jungwirth-karl@t-online.de</a>
11.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	<a href="mailto:info@schwaben.ihk.de">info@schwaben.ihk.de</a>
12.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	<a href="mailto:info@khw-guenzburg.de">info@khw-guenzburg.de</a>
13.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	<a href="mailto:bauleitplanung@hwk-schwaben.de">bauleitplanung@hwk-schwaben.de</a>
14.	Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	<a href="mailto:wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern">wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern</a>
15.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm	<a href="mailto:schwabn@lbv.de">schwabn@lbv.de</a>
16.	Landratsamt Günzburg Bauwesen, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg	<a href="mailto:bauwesen@landkreis-guenzburg.de">bauwesen@landkreis-guenzburg.de</a>
17.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	<a href="mailto:kontakt@lew-verteilnetz.de">kontakt@lew-verteilnetz.de</a>
18.	Markt Ziemetshausen, Bgm.-Haide-Straße 1, 86473 Ziemetshausen	<a href="mailto:rathaus@vg.ziemetshausen.de">rathaus@vg.ziemetshausen.de</a>
19.	Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Hauptstr. 18, 86850 Fischach	<a href="mailto:info@naturpark-augsburg.de">info@naturpark-augsburg.de</a>
20.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	<a href="mailto:pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de">pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de</a>
21.	Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	<a href="mailto:gaa@reg-schw.bayern.de">gaa@reg-schw.bayern.de</a>
22.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	<a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a>
23.	Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	<a href="mailto:martin.samain@rvdi.de">martin.samain@rvdi.de</a>
24.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@stbakru.bayern.de">poststelle@stbakru.bayern.de</a>
25.	Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach	<a href="mailto:info@staudenwasser.de">info@staudenwasser.de</a>
26.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	<a href="mailto:poststelle@adbv-gz.bayern.de">poststelle@adbv-gz.bayern.de</a>
27.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	<a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a>
28.	WWA Donauwörth Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	<a href="mailto:poststelle@wwa-don.bayern.de">poststelle@wwa-don.bayern.de</a>

**15 Unterschriften:**

Balzhausen, \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Alois Kling, 1. Bürgermeister