



# STADT SCHWABMÜNCHEN

## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

### BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den  
geändert  
Endfassung

23.06.2020  
22.09.2020

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

**PLANUNGSBÜRO U-Plan**  
Uwe Feikert

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
mail@buero-u-plan.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
<b>3.</b>	<b>Angaben zum Baugebiet</b>	<b>7</b>
3.1	Abgrenzung und Größe	7
3.2	Vorhandene Nutzungen	7
3.3	geplante Nutzungen	7
3.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	7
3.5	Verkehrliche Anbindung	8
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung	8
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>9</b>

## 1. Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat in seiner Sitzung vom 23.06.2020 beschlossen die innerörtliche Fläche der Flurnummern 855 und 844, jeweils Teilflächen, zu überplanen, um zusätzliche Gewerbegebietsfläche für die Erweiterung der ansässigen Firma Ritter auszuweisen.

Die Ritter GmbH ist ein 1965 gegründetes mittelständisches Familienunternehmen mit Hauptsitz in Schwabmünchen. Das Unternehmen beschäftigt derzeit 375 Mitarbeiter/-innen und war bis zur COVID-19 Pandemie an sechs Tagen im 3-Schicht-Betrieb tätig.

Hierbei werden Kunststoff-Spritzgussartikel für die Bereiche

- Verpackungslösungen für die chemische Industrie sowie Medizintechnik
- medizinisches Verbrauchsmaterial für die Handhabung von Flüssigkeiten in der Labordiagnostik wie z.B. Mikrotiterplatten und Pipettenspitzen für die Laborautomation.
- Produkte aus Recycling-Kunststoff für den Landschafts- und Gartenbau

hergestellt.

Im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen wurde im Jahr 2019 ein neues Produktions- und Logistikgebäude mit Verwaltungsanbau gebaut, welches im Februar 2020 bezogen wurde. Die neuen Räumlichkeiten sind ausschließlich der Produktion von Medizinprodukten gewidmet. Hierzu wurde auch ein neuer Reinraum der ISO-Klasse 8 mit 1000 m<sup>2</sup> in Betrieb genommen. In dem neuen Gebäude wurden alle im Altbau verstreut angeordneten Produktionsbereiche für Medizinprodukte zusammengelegt. Der Produktionsbereich war hierdurch zu 30% ausgelastet. Durch weiteres Wachstum sollte der Neubau bis 2025 gefüllt werden.

Das Auftreten der COVID-19 Pandemie erzeugte jedoch über Nacht ein explosionsartiges Wachstum des Bedarfs an Verbrauchsmaterial für Labordiagnostik und es entstand ein weltweiter Versorgungsengpass an diesen Produkten. COVID-19 Untersuchungen konnten hierdurch nur in sehr beschränkter Menge durchgeführt werden. Durch die 70 % freien Kapazitäten in dem Neubau konnte die Ritter GmbH in nur wenigen Monaten die Produktionskapazitäten an diesen Produkten vervielfachen. Allerdings übersteigt die weltweite und auch deutsche Nachfrage immer noch dramatisch die Produktionskapazitäten aller derzeitig verfügbaren weltweiten Hersteller. So wurde z.B. Mitte Juni durch das Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit München, in welchem schwerpunktmäßig COVID-19 Analysen ausgewertet werden, der Versorgungsnotstand bestätigt.

Das neu geschaffene Gebäude ist somit Ende August durch Anlauf aller neuen Produktionskapazitäten voll ausgelastet. Allein von März bis heute wurden knapp 40 neue Arbeitsplätze geschaffen und es besteht ein weiterer Bedarf an ca. 50 Arbeitskräften. Zusätzlich wird der Reinraum aktuell um 900 m<sup>2</sup> erweitert und im August fertiggestellt.

Im Zuge der Pandemie und der enormen Nachfrage wurde dem Unternehmen durch das Landratsamt Augsburg im März die Systemrelevanz bescheinigt und seither wird an 7 Tagen 24 Stunden produziert.

Um die nach wie vor immer noch unzureichende Versorgungslage an vorgenannten Produkten zumindest ein wenig abzumildern besteht dringender Bedarf an einem weiteren Gebäude.

In dem neuen Gebäude ist neben einer zusätzlichen Erweiterung der Reinraumkapazitäten für die Produktion von Pipettenspitzen auch geplant mehrere Produktionslinien für die Produktion von Mikrotiterplatten zu erstellen. Die Lagerung von Verpackungsmaterial, Halbfertig- und Fertigprodukten findet ebenso in Teilbereichen statt.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesplanung**

Die Stadt Schwabmünchen, mit ca. 14.100 Einwohnern, liegt im Landkreis Augsburg, im südlichen Bereich der Region 9 - Augsburg, angrenzend an die Region 8 - Mittelfranken, Region 10 - Ingolstadt, Region 14 - München, Region 16 - Allgäu und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 9 (Augsburg), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

*(G) 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.*

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an den vorgesehenen Stellen weitere Wohngebietsflächen sowie Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

### **2.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region Augsburg 9 weist zu dem Thema B II Wirtschaft folgende Aussage auf:

#### *1. Entwicklung der gesamten Region*

*1.1 (Z) Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden.*

## 2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) *Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.*

Die geplanten Bebauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen weist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft, eine Ortsrandeingrünung, eine Versorgungsleitung sowie eine Ausgleichsfläche auf.

Der Bebauungsplan wird parallel im Rahmen des § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan existiert nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere.

In der Umgebung befinden sich Bodendenkmäler:

D-7-7830-0049 - Straße der römischen Kaiserzeit

D-7-7830-0162 - Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) BayDSchG unterliegen.

### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigen-ständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## **2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

## **3. Angaben zum Baugebiet**

### **3.1 Abgrenzung und Größe**

Der Stadtrat Schwabmünchen hat in seiner Sitzung vom 23.06.2020 beschlossen die Fläche der Flurnummern 855 und 844, jeweils Teilflächen, zu überplanen, um zusätz-liche Gewerbegebietsfläche für die Erweiterung der ansässigen Firma Ritter auszu-weisen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsgebiet wird im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich ge-nutzte Flächen, im Westen durch das bestehende Betriebsgelände begrenzt.

### **3.2 Vorhandene Nutzungen**

Der Änderungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

### **3.3 geplante Nutzungen**

Im Geltungsbereich soll eine Gewerbegebietserweiterung stattfinden.

### **3.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **3.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird über den bestehenden Gewerbebetrieb an die Kaufbeurer Straße angebunden. Diese wiederum mündet unmittelbar in die Staatsstraße St2035. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist damit gesichert.

### **3.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Detaillierte Aussagen hierzu werden in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren getroffen und durch entsprechende Gutachten belegt.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Der Änderungsbereich dient einzig der Betriebserweiterung der ortsansässigen Fa. Ritter. Die dort geplante bauliche Gestaltung als auch die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude soll dem der Bestandsbauten entsprechen.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der 17. Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplans um Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Betriebes handelt.

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



Der Geltungsbereich wird als **gewerbliche Baufläche** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

## **5. Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden mittels einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung im parallel folgenden Bebauungsplanverfahren detailliert abgehandelt und entsprechende Festsetzungen dort verankert.





## 6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	Die vorliegende Änderungsplanung umfasst einen Planbereich im Süden der Stadt Schwabmünchen zwischen dem Hauptgebäude der Firma Ritter GmbH an der St 2035 (Kaufbeurer Straße) und der östlich davon gelegenen Bahnstrecke zwischen Augsburg und Buchloe.	
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen ist das von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Gebiet zum größten Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Betriebsgebäude der Ritter GmbH eine Ortsrandeingrünung sowie an der Bahn eine bereits an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldete Ausgleichsfläche dar. Zudem ist im Flächennutzungsplan ein Symbol für eine von West nach Ost verlaufende Leitung dargestellt.	Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dar, um notwendige Erweiterungen des Betriebes der Ritter GmbH zu ermöglichen. Entsprechend wird die bisherige Eingrünung zur Landschaft durch eine neu geplante Ortsrandeingrünung zu der im Norden gelegenen Wohnbebauung und zu der im Osten gelegenen Bahnstrecke ersetzt. Die an das Landesamt für Umwelt gemeldete Ausgleichsfläche geht größtenteils in der neuen Ortsrandeingrünung auf. Der Verlust der Ausgleichsfläche an dieser Stelle soll im Zuge der Anwendung der Eingriffsregelung Berücksichtigung (Verlagerung an andere Stelle) finden.
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	Im Planbereich sind, wie oben beschrieben, eine Fläche für die Landwirtschaft, eine Ortsrandeingrünung, eine Versorgungsleitung sowie eine Ausgleichsfläche dargestellt. Der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 2,4 ha.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen sowie Waldfunktionsplanung	Derzeit wird der Planbereich größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt (geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen). Die Fläche, die als Ausgleichsfläche (mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen) ausgewiesen ist, stellt sich in Natura ebenfalls als artenarmes Grünland dar. Im Westen wurde auf einer vormals landwirtschaftlich bereits genutzten Fläche mit Bodenarbeiten begonnen: dieser Bereich ist aktuell weitgehend ohne Bewuchs (geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen).	Mit der vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, die bestehende gewerbliche Nutzung an der Staatsstraße 2035 (Kaufbeurer Straße) nach Osten zu erweitern. Entsprechend wird der Verlust der genannten, überwiegend geringwertigen Vegetationseinheiten durch die nachfolgende Bebauung planerisch vorbereitet. Mit der im geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Ortsrandeingrünung werden hingegen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p><u>Boden:</u> Geologisch ist der Planbereich durch pleistozäne Ablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden Gestein haben sich gemäß Übersichtsbo-denkarte von Bayern (M 1 : 25.000) „überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonat-schluff (Löss) gebildet. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit (Produktionsfunktion) sowie eine hohe Filter- und Speicherfunktion bzw. Regulationsfunktion aus. Demgegenüber besteht auf den nährstoffreichen Standorten zumeist kein hohes Potential zur Biotopentwicklung. Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung zu (Kategorie II).</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächen-gewässer. Genaue Angaben der Höhenlage des Grundwassers liegen nicht vor. Die Lage des Gebietes und der Vegetationsbedeckung lassen jedoch erkennen, dass das Grundwasser oberboden-fern ansteht (mittlere Bedeutung).</p> <p><u>Klima:</u> Den Offenlandflächen kommt keine besondere Bedeutung für das lokale Klima zu (geringe Bedeutung, Kategorie I).</p>	<p>Mit der zukünftigen Umwidmung des Gebietes zu einem Gewerbegebiet geht in der Regel ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einher. Allenfalls im Bereich nicht überbau-ter Flächen oder in der Randeingrünung kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden.</p> <p>Um die Auswirkung einer zukünftigen Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden.</p> <p>Die vorliegende Planung führt zu Auswirkungen auf das lokale Klima, da mit der Zunahme der Versiege-lung im unmittelbaren Umfeld eine Mehrung der Temperaturextreme einhergehen kann. Dieser Effekt wird jedoch aufgrund der insgesamt noch ländlichen Prägung des Umfeldes als geringe Beeinträchtigung eingeschätzt.</p>

	Bestand	Planung
<p><b>Schutzgut</b> Orts- und schaftsbild</p> <p>Land-</p>	<p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen findet sich südlich der Wohnbebauung die Darstellung „Aussichtspunkt Alpenzeiger“. Von hier kann man, entsprechende Wetterverhältnisse vorausgesetzt, die in ca. 67 km entfernt liegende Alpen-Silhouette (insbesondere nördlich des an der Bahn gelegenen Gehölzstreifens, vgl. rote gestrichelte Linie) sehen. Verdeckt ist die Alpensilhouette hingegen im Bereich des Gehölzes an der Bahn und weitgehend auch westlich davon.</p> <p>Dem Planbereich selbst (zwischen bestehendem Gewerbe und der Bahnlinie) kommt eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholungsnutzung zu, zumal über den „Hohen Weg“, ausgehend von der Wohnbebauung im Norden eine durchgängige Wegeverbindung bis zum Kreisverkehr an der Staatsstraße 2035 / Südspange besteht, die Bestandteil des Wanderwegs „Rund um Schwabmünchen“ ist.</p>	<p>Der Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung (-&gt; Nordostwecke, vgl. roter Pfeil) endet an der unten im Foto markierten Stelle. Je nach Höhe der neu errichteten Gebäude und der Eingrünung in dem geplanten Erweiterungsbereich wird ein geringer Teil der Blickbeziehung zu den Alpen (bis zu dem roten Pfeil) durch die Erweiterung verdeckt.</p> <p>Die bestehende Nord-Süd verlaufende Wegeverbindung wird erhalten und zukünftig östlich der naturnah gestalteten Ortsrandeingrünung geführt.</p>
		
<p><b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</p>
<p><b>Schutzgut</b> Mensch</p>	<p>Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten rückt diese Nutzung näher an die im Norden gelegene schutzbedürftige Wohnbebauung heran. Gleichfalls liegt der Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes im Nahbereich der Bahnemissionen.</p>	<p>Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt je nach Ausgestaltung der konkreten Planung ggf. zu einer Mehrung der schall- und stofflichen Emissionen. Für die konkrete Planung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass die Orientierungswerte für den Schallschutz in dem nördlich anschließenden, schutzbedürftigen Wohngebiet sicher eingehalten werden. Zugleich ist sicherzustellen, dass die Schallemissionen der Bahn nicht die zulässigen Werte für Schallimmissionen in Gewerbegebieten überschreiten.</p>
<p><b>"Nullvariante"</b></p>	<p>Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.</p>	
<p><b>Vermeidungs- / Minderungsmaß- nahmen</b></p>	<p>Neben der hier dargestellten Planung einer Ortsrandeingrünung werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu definieren sein.</p>	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Planungsalternativen</b>	Die Erweiterung der Firma Ritter GmbH muss aufgrund der Arbeitsabläufe unmittelbar an das bestehende Firmengelände bzw. Firmengebäude anschließen. Insofern ergibt sich für die gegebene Zielsetzung der Planung keine zumutbare standörtliche Alternative.	
<b>Erwartete Kompensationsspanne Erwarteter Kompensationsbedarf</b>	Es wird davon ausgegangen, dass für den beanspruchten Grund und Boden ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 anzusetzen ist. Für den Verlust bzw. die erforderliche Verlegung der Ausgleichsfläche ist mindestens von einem Faktor von 1:1 auszugehen.	
<b>Empfehlung für die Kompensation</b>	Der erforderliche Ausgleichsumfang soll auf Flurnummer 383, Gemarkung Eppishausen, Landkreis Unterallgäu erbracht werden. Für dieses 12.956 m <sup>2</sup> große Flurstück wurde eine naturschutzfachliche Bewertung (Firma Steinbacher Consult vom 10.08.2018) erstellt, die auf der Fläche eine Aufwertung durch Entwicklung von artenreichem Grünland mit Streuobstbäumen vorsieht. Die Dokumentation und Eignung der Fläche wurde mit Schreiben vom 27.12.2018 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu bestätigt.	
<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>	<p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind, sofern erforderlich, Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.</p>	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Es sind keine spezifischen Monitoringmaßnahmen erforderlich.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</b>	<p>Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Schwabmünchen das Ziel, die dringend erforderliche Firmenerweiterung der Firma Ritter GmbH nach Osten planerisch vorzubereiten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Überbauung und Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen zu nennen. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser einher. Je nach Höhe der geplanten Betriebserweiterung kann die Blickbeziehung von dem nördlich des Planbereiches gelegenen Aussichtspunkt Alpenzeiger in geringem Umfang verdeckt werden. Die Umweltauswirkungen der Planung wurden verringert, indem im Norden und Osten der Erweiterungsfläche eine Ortsrandeingrünung vorgesehen wird. Im Weiteren sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung im Plangebiet weitere Maßnahmen zur Durchgrünung festzusetzen und zu prüfen, ob die einschlägigen Grenz- bzw. Orientierungswerte für den Schallschutz im Gewerbegebiet selbst und in der Umgebung eingehalten werden. Die erforderliche Kompensation gemäß BNatSchG soll außerhalb des Geltungsbereiches auf einer bereits durch die Untere Naturschutzbehörde bereits bestätigten Ausgleichsfläche (Fläche 383, Gemarkung Eppishausen) durch Entwicklung von artenreichem Grünland mit Obstbäumen realisiert werden.</p>	

Schwabmünchen, den

Lorenz Müller  
1. Bürgermeister