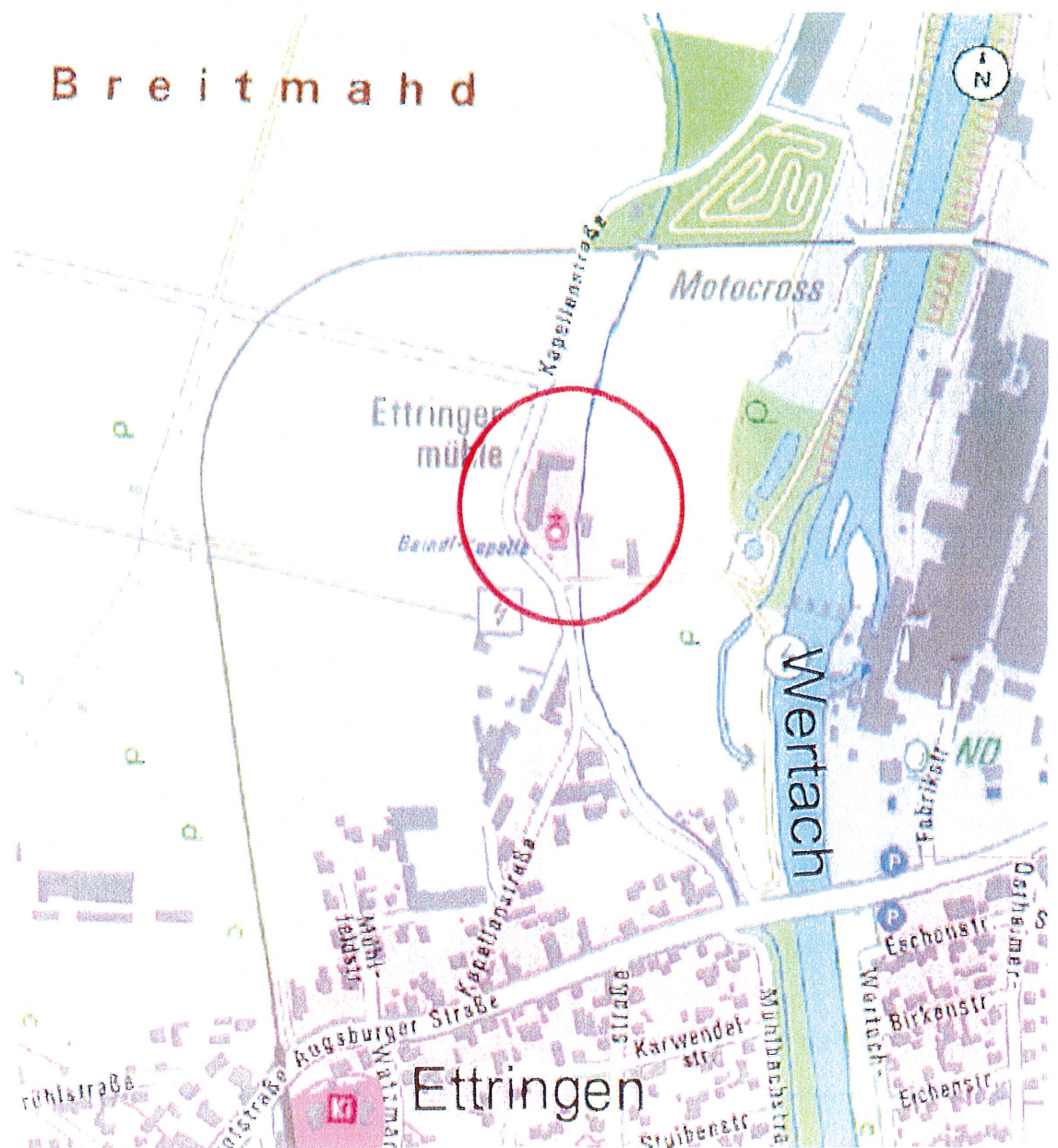


9. Änderung des Flächennutzungsplans  
für das Gebiet der „Ettringer Mühle - Erweiterung“

vom 19.02.2024



Gemeinde Ettringen



## Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	4
B	Planzeichnung mit Legende	5
C	Begründung mit Umweltbericht	6
1	Anlass der Planung, Bedarf	6
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3	Aktuelle Nutzung, Bestand	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation, Historie	6
5	Landesplanerische Überprüfung	7
6	Planungsalternativen	7
7	Art der baulichen Nutzung	7
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserrecht	7
9	Immissionsschutz	8
10	Bodenschutz	8
11	Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz	9
12	Denkmalschutz	9
13	Altlasten	9
14	Umweltbericht	9
14.1	Einleitung	9
14.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	10
14.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	12
14.4	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
14.5	Planungsalternativen	13
14.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	14

14.7	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	14
14.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	14
14.9	Monitoring	14
14.10	Zusammenfassung Umweltbericht	15
<b>15</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Verfasser</b>	<b>16</b>



## A Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Ettringen hat in der Sitzung vom 27.11.2023 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 06.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 27.11.2023 beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf zuzustimmen. Der Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Ettringen ausgelegt.

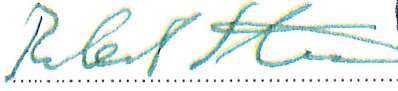
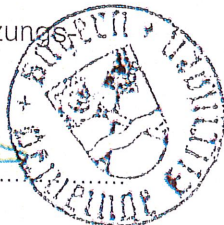
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

In der Sitzung vom 19.02.2024 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die Veröffentlichung wurde am 13.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

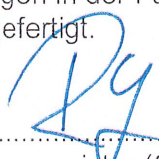

Der Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde vom 20.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Ettringen ausgelegt.

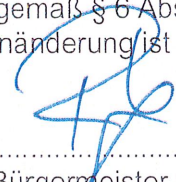
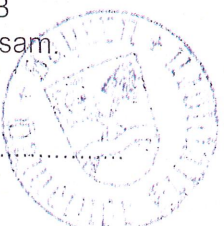
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ettringen hat am 17.06.2024 die 9. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Gemeinde Ettringen, den 19. Juli 2024 .....  .....  
1. Bürgermeister (Siegel) 

Das Landratsamt Unterallgäu hat die 9. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 14.7.2024 AZ 34.1.1-6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

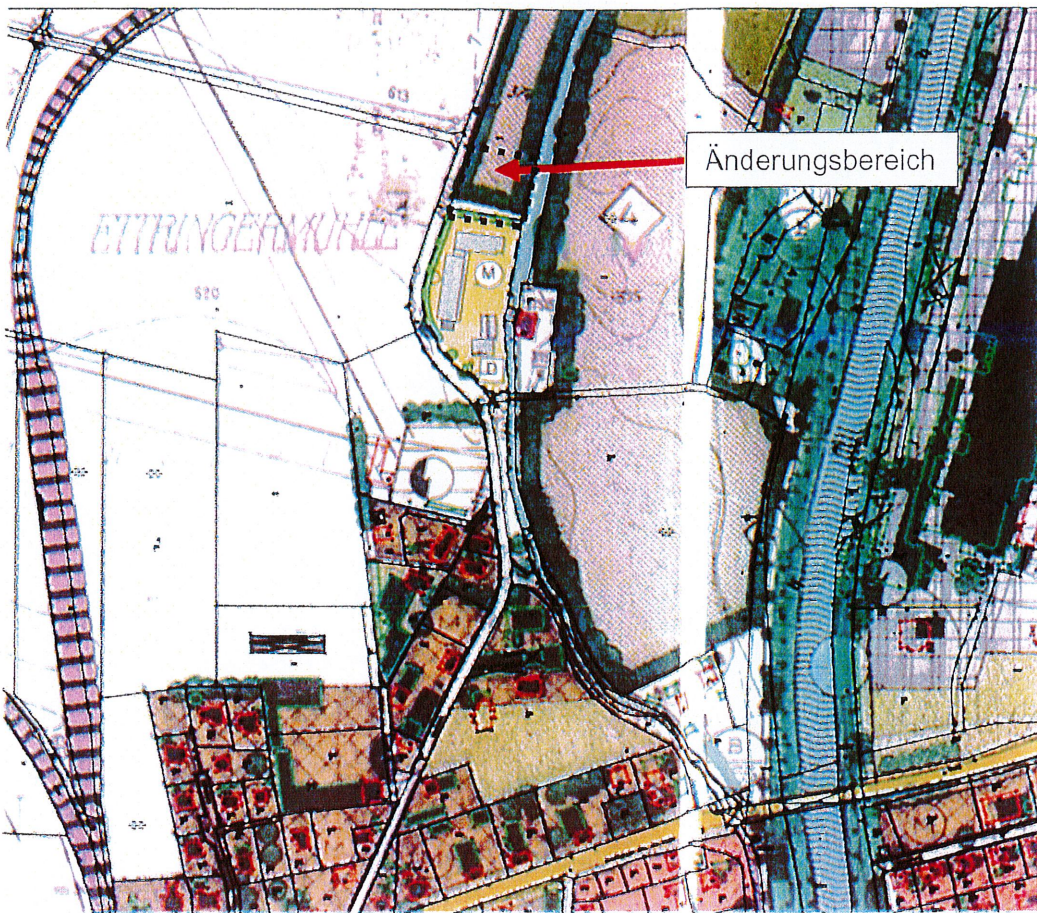
Die 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ettringen in der Fassung vom 19.2.24 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.  
Gemeinde Ettringen, den 30.7.24 .....  .....  
2.1. Bürgermeister (Siegel) 

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 31.7.24 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.  
Gemeinde Ettringen, den 31.7.24 .....  .....  
2.1. Bürgermeister (Siegel) 

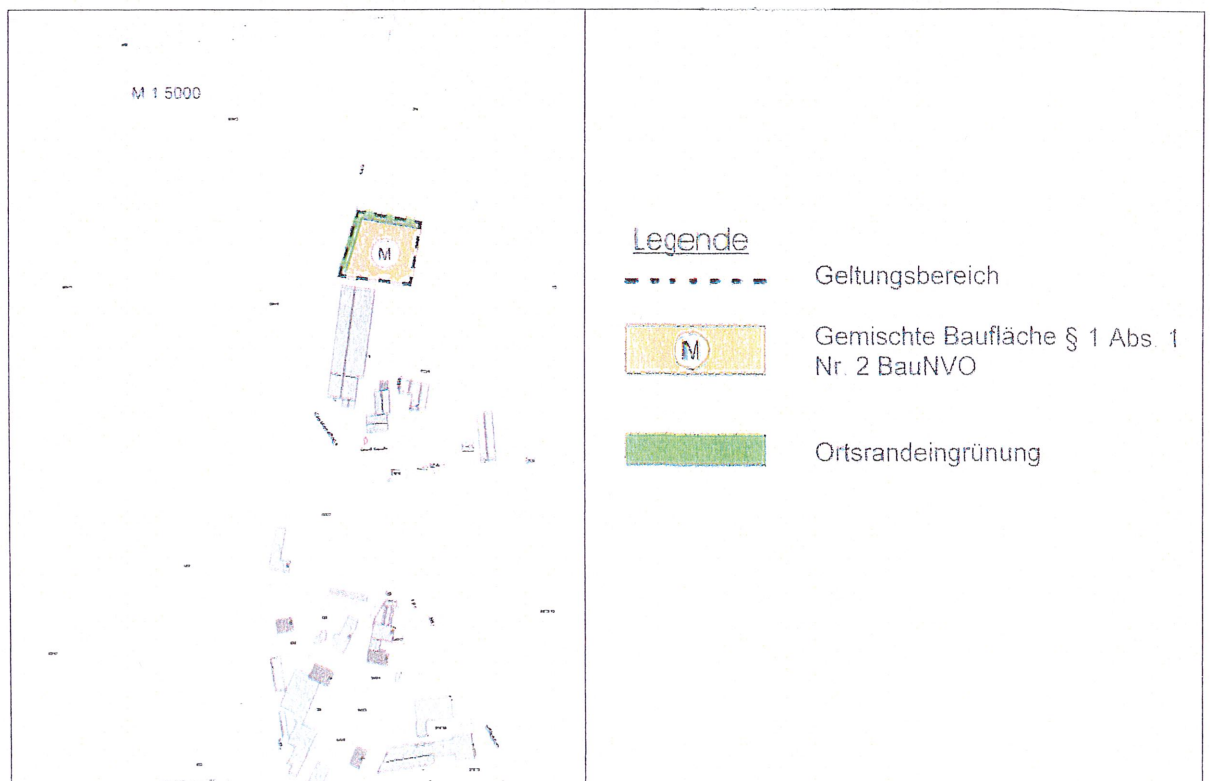


## B Planzeichnung mit Legende

Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan ca. im M 1:5000



9. Flächennutzungsplanänderung im M 1:5000



## C Begründung mit Umweltbericht

### 1 Anlass der Planung, Bedarf

Das Plangebiet liegt an der Kapellenstraße am nördlichen Ortsrand von Ettringen und wird als „Ettringer Mühle“ bezeichnet. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Durch die Neuausweisung gemischter Bauflächen soll ein ortsansässiger Zimmereibetrieb gesichert und erweitert werden. Hierbei werden bisher als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als mögliche Räume für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie „Flächen für den besonderen Schutz des Grundwassers und zur Biotopvernetzung“ dargestellte Flächen als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Um den im Parallelverfahren aufgestellten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird der Flächennutzungsplan geändert.

### 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Siedlungsansatz der Ettringer Mühle ist im rechtswirksamen FNP dargestellt. Der südlich angrenzende Bestandsbetrieb wurde im Zuge der vorangehenden 8. Änderung des FNP als gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Im Norden und Osten ist der Wertachauwald als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als mögliche Räume für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Ferner sind diese Flächen als „Flächen für den besonderen Schutz des Grundwassers und zur Biotopvernetzung“ dargestellt.

### 3 Aktuelle Nutzung, Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ettringen und ist als „Ettringer Mühle“ bezeichnet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Kapellenweg“. Das Gelände ist mehr oder weniger eben. Im Osten befindet sich der Mühlbach (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von der Kapellenstraße begrenzt. Die Wertach fließt ca. 200 m östlich parallel zum Mühlbach.

Im Plangebiet selbst sind keine Vegetationsbestände vorhanden. Östlich grenzt ein gewässerbegleitendes Ufergehölz am Mühlbach an, vgl. hierzu die Beschreibung im Kap. Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz.

### 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Historie

Der geplante Standort befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Historisch hat sich am Standort der „Ettringer Mühle“ eine Mühlenanlage mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entwickelt.

Die Ettringer Mühle gehört mit zu den ältesten Ansiedlungen in Ettringen. Sie umfasste insgesamt mehrere Gebäude an der Kapellenstraße Hs-Nrn. 26/28/30/32. Die alte Mühle wurde im Juni 1980 abgebrochen und an seine Stelle zwei Garagen gebaut. Das Wasser erhielt die ursprüngliche Mühle aus einem Kanal, der mit der Wertach oberhalb in Verbindung stand. Der Mühlenbesitzer baute eine Turbine ein, um selbst elektrischen Strom zu erzeugen. Diese Turbine läuft heute noch. Der geräumige Hof wurde auf der westlichen Seite von landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen und Scheune) begrenzt. (Quelle: [www.ettringen.info](http://www.ettringen.info), Dr. Martin Kleint)



Diese wurden mittlerweile abgerissen und ein Zimmereibetrieb mit Wohnhaus errichtet. Der Zimmereibetrieb wurde in der 8. Flächennutzungsplanänderung mit parallelem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ planungsrechtlich gesichert.

## 5 Landesplanerische Überprüfung

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023 – Strukturkarte) gehört die Gemeinde Ettringen zum allgemeinen ländlichen Raum und liegt nahe dem Mittelzentrum Schwabmünchen und Buchloe.

Ettringen ist gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans als Kleinzentrum eingestuft. Konkrete Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind vorliegend nicht zu berücksichtigen. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere das Ziel BI.1.4 des Regionalplans wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll.

Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens und der Anbindung an den Siedlungsbestand sind keine Beeinträchtigungen der landesplanerischen Ziele zu erkennen.

## 6 Planungsalternativen

Aufgrund nachfolgender Gründe will die Gemeinde Ettringen den vorliegenden Standort am Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen:

- Es handelt sich nicht um eine Bevorratung von Bauflächen, sondern vorliegend um die konkrete Sicherung eines Betriebsstandortes von einem ortsansässigen Betrieb (Zimmerei).
- Es handelt sich um eine kleinräumige Erweiterung einer gemischten Baufläche an einem voll erschlossenen Standort.
- Die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft ist durch die bestehenden Gehölzstrukturen bzw. neu zu schaffende Gehölzstrukturen gewährleistet.

Der Standort des Plangebietes verfügt somit über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial aufweisen.

## 7 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete dienen gemäß der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet ist auf ein ausgewogenes quantitatives und qualitatives Mischungsverhältnis der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung hinzuwirken.

## 8 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Wasserrecht

Überörtlich liegt Ettringen nahe an überregional bedeutenden Straßenachsen. Die A 96 München – Lindau liegt ca. 10 km südlich, die Staatsstraße St 2015 ca. 1 km östlich. Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit zentralörtlicher Funktion betragen nach Mindelheim 18 km, Türkheim 5 km, Bad Wörishofen 13 km und Schwabmünchen 14 km.

Das Plangebiet selbst wird über die Kapellenstraße erschlossen.

Das Abwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt werden.



Die Wasserversorgung ist gesichert, ebenfalls die Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wertach (HQ100) und auch außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes der Wertach bei HQ1000. Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten sind im Bereich des geplanten Mischgebietes keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Lage des Vorhabenbereichs am Mühlbach und der teilweisen Lage im wasser-sensiblen Bereich können hier jedoch bei sehr großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Das anfallende Dachwasser bzw. Wasser von befestigten Hofflächen ist vorzugsweise im Plangebiet zu versickern, sofern die Baugrundverhältnisse dies erlauben. Sofern eine Einleitung in die nahe gelegene Vorflut (Mühlbach) erfolgen soll, ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich.

Sofern im 60-Meter-Bereich des Mühlbaches der Wertach Anlagen errichtet werden sollen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind diese ggf. wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Näheres regelt der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Vorsorglich wird auf die im Plangebiet verlaufende 1-kV-Kabelleitungen der LEW verwiesen. Weiterhin befinden sich ein wenig außerhalb des Geltungsbereichs mehrere 20-kV Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten.

## **9 Immissionsschutz**

Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen in einem „allgemeinen Wohngebiet“ liegen südlich in einer Entfernung von ca. 200 m. Hier sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der Kapellenstraße auf die gemischten Bauflächen sind im parallelen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu bewerten.

## **10 Bodenschutz**

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind 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 zu Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung werden aufgrund der Standortgebundenheit eines Gewerbebetriebes weitere Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsrand geschaffen.

Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindenden „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ ist zu gewährleisten, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein möglichst niedriges Maß reduziert wird. Das vorliegende Baugebiet kann an bestehende Erschließungseinrichtungen, ohne erhöhten Aufwand, durch einfache Erweiterung angeschlossen werden.

## 11 Grünordnung/Naturschutz/Artenschutz

Im Osten grenzt der Mühlbach mit einem beidseitigen Auwald ähnlichen Uferbegleitgehölz an. Das Auwald ähnliche Uferbegleitgehölz am Mühlbach wird als Biotopteilflächen Nr. 7829-1034-001 „Galerieauwald am Mühlbach im NO-Teil von Ettringen“ geführt. Zudem sind die Flächen im Ökoflächenkataster des LfU vermerkt. Im parallelen Bebauungsplan ist das Uferbegleitgehölz weitgehend zu schützen.

Europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000-Flächen) sind durch die Planung nicht betroffen.

In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein grünordnerischer Fachbeitrag integriert. In diesem sind die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie des direkten Umfeldes erfasst, besondere Werte und Funktionen des Standortes für den Naturhaushalt wie das Orts-/Landschaftsbild dokumentiert und die durch das Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ermittelt sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt (§ 1a BauGB). Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Belange dahingehend abzarbeiten, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

## 12 Denkmalschutz

Hinsichtlich möglicher Bodendenkmalfunde wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter verwiesen.

## 13 Altlasten

Vorliegend sind keine Altablagerungen o. Ä. bekannt.

## 14 Umweltbericht

### 14.1 Einleitung

#### **Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise**

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

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

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

Es handelt sich vorliegend um die Neuausweisung eines Mischgebietes am Ortsrand von Ettringen an einem bereits baulich genutzten Standort. Durch die Neuausweisung gemischter Bauflächen soll für einen ortsansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt.

Weitere Informationen zum Inhalt der FNP-Änderung sind den vorherigen Kapiteln der Begründung zu entnehmen.

### **Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Voraussichtlich sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen notwendig.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

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

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Im parallelen Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Die Eingriffe können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

- **Regionalplan**

*Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:*

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

## **14.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten kaum visuelle Anreize für die Naherholung. Prägend sind die randlichen Vegetationsstrukturen.

Immissionsbelastungen in Form von Gerüchen, Lärm- und Staubimmissionen, von der Mischgebietenutzung ausgehend auf schützenswerte Nutzungen in der näheren Umgebung, liegen nicht vor.



### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046).

Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Tangiert wird das Plangebiet vom Mühlbach an dem sich größere linear ausgeprägte Vegetationsbestände befinden.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund der überwiegend baulichen Nutzung insgesamt jedoch nur eine untergeordnete Lebensraumfunktion für Tierarten.

### Schutzgut Boden und Fläche:

Als geologische Haupteinheit handelt es sich gemäß Geologische Karte M 1:25000 um das Quartär, Flußablagerung holozän, Gesteinsbeschreibung Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Als Bodentyp gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25000 handelt es sich um fast ausschließlich um Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, grau).

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. im baulich genutzten Teil, durch gestörte Bodenverhältnisse geprägt und weisen ökologisch keine höheren Wertigkeiten auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Aufstellung des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind randlich durch den Mühlbach vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten liegen im betroffenen Gebiet geringe Grundwasserflurabstände von unter 4 Metern vor.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Aufstellung des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ eine Baugrunduntersuchung mit Aufschluss der Grundwasserverhältnisse durchzuführen.

### Schutzgut Klima/Luft:

Das gut eingegrünte Plangebiet dient nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch fungiert der Mühlbach mit Uferbegleitgehölz als Luftaustauschbahn für die Versorgung des Ortes mit Frischluft.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Die Vegetationsbestände im Plangebiet und angrenzend bedingen einen gut eingegrünten Ortsrand.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Bereich der FNP-Änderung ist spätestens ab dem 13. Jahrhundert eine Mühle ansässig, ältere Bauphasen sind vorauszusetzen. Bauliche Reste dieser mittelalterlichen Mühle können sich im Geltungsbereich auch unterhalb der bestehenden Bebauung erhalten haben. Im Änderungsbereich sind daher Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren des Mittelalters, nicht auszuschließen.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miteingefasst. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch die FNP-Änderung zu erwarten wären.

### 14.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Die bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten und mit baulichen Anlagen überstellten Flächen würden langfristig entsprechend ihrer Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

### 14.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich bei der Herstellung der Gebäude und Erschließungsmaßnahmen. Alle anderen Wirkfaktoren wirken betriebsbedingt. Die konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend behandelt.

#### Mensch

Eine Verschlechterung der bisherigen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Wegebeziehungen werden aufrechterhalten. Beeinträchtigungen durch Immissionen sind sowohl von dem Plangebiet ausgehend, als auch auf das Plangebiet einwirkend, aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand und der Ausweisung gemischter Bauflächen nicht zu erwarten.

*Fazit: Umweltauswirkungen keine Erheblichkeit*

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Nutzung des Plangebietes als gemischte Baufläche ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für Gehölz gebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Aufwertung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Vermeidungsmaßnahmen als artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen festzusetzen, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

#### Boden und Fläche

Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen wird das Plangebiet höher versiegelt. Durch eine verbindliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen werden. Durch Umsetzung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

### **Wasser**

Bei Durchführung der Planung werden Flächen versiegelt. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte soweit möglich versickert werden.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

### **Klima und Luft**

Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr von Ettringen kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht ausgegangen werden. Die vorhandenen randlichen Vegetationsbestände tragen zu einer deutlichen Verringerung dieser Auswirkung bei.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

### **Orts- und Landschaftsbild**

Prägende Vegetationsstrukturen können im parallel aufgestellten Bebauungsplan erhalten werden. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen gegeben. Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Einschränkung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Einbindung in die freie Landschaft ist gewährleistet.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

### **Sach- und Kulturgüter**

Wegen der Lage deutlich nördlich des ehemaligen Mühlenareals wird lediglich auf die allgemeinen Verpflichtungen bei Auffinden von Bodenfunden (Meldepflicht von Bodenfunden nach Art. 8 BayDSchG) verwiesen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

*Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit*

### **Kumulative Auswirkungen**

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **14.5 Planungsalternativen**

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Kapitel 6 „Planungsalternativen“ verwiesen.



#### **14.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es gemäß den gesetzlichen Vorgaben wesentliches Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Festlegung konkreter (kleinräumiger) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach Abschätzung der voraussichtlichen Betroffenheit der Schutzgüter ist davon auszugehen, dass der Eingriff auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann und die verbleibenden Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.

#### **14.7 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen**

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund des Charakters der FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan sowie aufgrund der künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **14.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage der im Umweltatlas (bayernatlas) frei verfügbaren Informationen beurteilt. Aussagen zu Tieren und Pflanzen wurden gemäß den Ausführungen im rechtswirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ettringen abgeleitet.

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

Im weiteren Verfahren werden folgende Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange herangezogen.

#### **14.9 Monitoring**

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Ettringen.

Die Gemeinde Ettringen wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes überwachen:

- Ortsbegehung 1 Jahr nach Verwirklichung des Vorhabens
- Fotodokumentation

Die Ausgleichsmaßnahmen werden an die Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Unterallgäu gemeldet und auf ihre Durchführung überprüft.

#### 14.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Am nördlichen Ortsrand von Ettringen sollen kleinflächig gemischte Bauflächen, an einem bereits baulich genutzten Standort ausgewiesen werden.

Um den erwarteten Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	keine
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

#### 15 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim/Krumbach
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach
- 3 Bayerischer Bauernverband, Erkheim
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 Bund Naturschutz Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Immissionsschutz
- 8 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Kreisbaumeister
- 9 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Naturschutz
- 10 Landratsamt Unterallgäu – Sachgebiet Wasserrecht
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 13 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 14 schwaben netz gmbh
- 15 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Kempten

Nachbargemeinden:

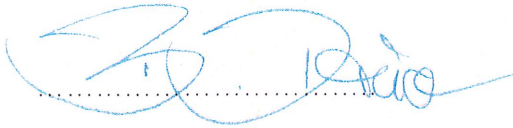
- 17 Gemeinde Amberg
- 18 Gemeinde Hiltenfingen
- 19 Gemeinde Lamerdingen
- 20 Gemeinde Langerringen
- 21 Gemeinde Rammingen
- 22 Gemeinde Scherstetten
- 23 Stadt Schwabmünchen
- 24 Markt Tussenhausen
- 25 VG Türkheim
- 26 Markt Wald

**16 Anlagen**

./.

**17 Verfasser**

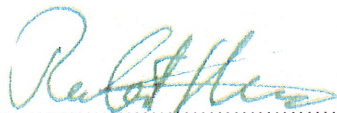
Dreierarchitektur GmbH  
Krumbach, den 17.06.2024



Birgit Dreier

- 4. Juli 2024

Ettringen, den .....



Unterschrift Erster Bürgermeister





## 9. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der „Ettringer Mühle - Erweiterung“ (Teil der Fl.-Nr. 374/2 Gemarkung Ettringen)

### Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine Betriebsweiterung eines Zimmereibetriebes im Bereich des vorge nutzten Standortes an der Ettringer Mühle innerhalb einer gemischten Baufläche im nördlichen Ortsbereich vorbereitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1/§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.1/§ 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt einbezogen worden:

- **Standort**

Es handelt sich um eine Betriebserweiterung eines Bestandsbetriebes durch eine Kalthalle die in unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Bestandsbetrieb zu sehen ist. Der vorliegende Standort ist deshalb alternativlos.

- **Landschaftsbild/Grünordnung**

Mit einer randlichen Eingrünung des Plangebietes und einer geeigneten Pflanzenauswahl lassen sich die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild und ihre Wahrnehmung minimieren. Bestandsbäume werden erhalten.

- **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000-Flächen) sind durch die Planung nicht betroffen.

In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein grünordnerischer Fachbeitrag integriert. In diesem werden die natürlichen Gegebenheiten des Planbereiches sowie des direkten Umfeldes erfasst, besondere Werte und Funktionen des Standortes für den Naturhaushalt wie das Orts-/Landschaftsbild dokumentiert und die durch das Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt ermittelt sowie geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt (§ 1a BauGB). Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

- **Artenschutz**

Wesentlich für die ökologische Wertigkeit sind die benachbarten Gehölzbestände vor allem die vorhandenen Bäume und Sträucher am Mühlbach. Diese werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer ist der Amphibien- und Kleinsäugerschutz zu beachten.

## 9. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet der „Ettringer Mühle - Erweiterung“ (Teil der Fl.-Nr. 374/2 Gemarkung Ettringen)

Im parallelen Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Amphibienfallen und Kleinsäugerschutz, die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten und der Vermeidung von Lichtverschmutzungen aufgenommen.

Im parallelen Bebauungsplan werden die artenschutzrechtlichen Belange dahingehend abgearbeitet, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

### • **Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserversickerung**

Das Abwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Kapellenstraße entsorgt werden. Die Wasserversorgung ist gesichert, ebenfalls die Löschwasserversorgung (Hydrant am Grundstück und angrenzender Mühlbach).

Das anfallende Dachwasser bzw. Wasser von befestigten Hofflächen ist vorzugsweise im Plangebiet zu versickern, sofern die Baugrundverhältnisse dies erlauben. Sofern eine Einleitung in die nahe gelegene Vorflut (Mühlbach) erfolgen soll, ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

### • **Immissionsschutz**

Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen liegen südlich des Plangebietes in einem „allgemeinen Wohngebiet“ in einer Entfernung von ca. 200 m. Hier sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen der Kapellenstraße auf die gemischten Bauflächen sind im parallelen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu bewerten.

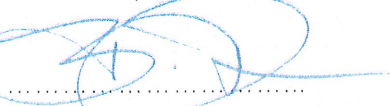
Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten. Näheres regelt der parallele Bebauungsplan.

### • **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im gesamten Verfahren haben die Bürger keine Anregungen zu den Umweltbelangen bzw. zum Flächennutzungsplan vorgebracht.

Dreierarchitektur GmbH

Krumbach, den 17. Juni 2024



Birgit Dreier

- 4. Juli 2024

Ettringen, den .....



Unterschrift Erster Bürgermeister

