Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan Nr. 32

„Nördliche Römerstraße - Eichenweg"

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltprüfung und Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:
Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner
Andrea Kaiser
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg

Tel. 08034-9303
Fax. 08034-9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Endfassung 10. 11. 2015 BV 10637

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch - Erholungsraum

2.2 Schutzgut Mensch - Lärm- und Luftreinhaltung

2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum

2.4 Schutzgut Boden

2.5 Schutzgut Wasser

2.6 Schutzgut Klima / Luft

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.10 Zusammenfassende Bewertung des Bestands

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.2 Ausgleich

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

9.0 Literatur- und Quellenverzeichnis

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Altenstadt liegt als zentraler Ort (Kleinzentrum) im Nähebereich des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau/Peiting und an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Augsburg – Landsberg a. Lech – Schongau/Peiting – Füssen).

Gemäß Regionalplan für die Region 17 „Oberland" soll der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Die Gemeinde Altenstadt hat in den letzten zwölf Jahren keine neuen Baugebiete ausgewiesen und schafft aktuell die Voraussetzungen für eine

Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Altenstadt.

Das Planungsgebiet ist durch die Nördliche Römerstraße, den Eichenweg und die Nördliche Keltenstraße an das gemeindliche und überregionale Straßennetz (ST 2014 und B 17) angeschlossen.

Entsprechend der Prägung der bebauten Umgebung plant die Gemeinde in diesem Bereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen zum Ausbau des Branchenspektrums und des Arbeitsplatzangebotes zu generieren. Die gute Verkehrsanbindung zu den zentralen Bereichen des Ortes und zum übergeordneten Verkehrsnetz präferieren diesen Standort.

Alternative Flächen im Siedlungszusammenhang mit vergleichbaren Erschließungsvoraussetzungen stehen im Gemeindebereich absehbar nicht zur Verfügung.

Der Innenbereich ist bis auf partielle Baulücken, gebunden durch private Bodenbevorratung, ausgeschöpft.

Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" basiert auf einer Rahmenplanung für den nordöstlichen Ortsrand (Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannenburg, überarbeiteter Stand Januar 2015).

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt hat in der Sitzung vom 23.02.2015 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha und beinhaltet die folgenden Grundstücke der Gemarkung Altenstadt:
Flur Nrn. 311 T, 312, 313 T, 313/2, 502/5 T.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

In Vorbereitung dieses Bebauungsplanes hat die Gemeinde Altenstadt für das sogenannte „Dornzeilfeld", das sind die Flächen zwischen Siedlungsrand, Staatsstraße ST 2014 und „Nördlicher Keltenstraße", über mehrere Bearbeitungsstufen die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung mit Alternativen untersucht.

Für den südlichen Teil des überplanten Gebietes stellt die Gemeinde Altenstadt, in Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplanes (überarbeiteter Stand Januar 2015), als erste Entwicklungsstufe des bezeichneten Gebietes, einen Bebauungsplan mit integriertem Grün-ordnungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung auf.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung und in Wahrnehmung der zentralörtlichen Aufgaben des Hauptortsteiles sollen sich innerhalb des Planungsgebietes Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen entwickeln.

Der größere, westliche Flächenanteil ist, entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan, für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes WA vorgesehen.

Für den östlichen Bereich des Planungsgebietes ist entlang der „Nördlichen Keltenstraße" bis zur „Franz-Josef-Strauß-Straße" eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes südlich des „Eichenweges" geplant. Dies widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, siehe dazu Kapitel 1.2 Darstellung in Fachplänen – Flächennutzungsplan.

GLIEDERUNG DER BAUFLÄCHEN UND BAUSTRUKTUR

Grünzüge gliedern die Bauflächen, schaffen Erlebnisräume, wirken sich positiv auf das Binnenklima aus und tragen zur Identifikation bei.

Der Grünzug begleitend zur Dornauer Straße (ehemalige Bahntrasse) wird als Zäsur Wohngebiet / Gewerbegebiet weiterentwickelt bis zur Franz- Josef-Strauß- Straße. Diese Flächen können auch naturnah eingebunden aktive Lärmschutzmaßnahmen aufnehmen.

Ein Ost- West verlaufender angerartiger Grünzug gliedert die Wohnbauflächen in ein südliches und nördliches Quartier. Diese öffentlichen Freiflächen bieten sich für unterschiedliche Aktivitäten (Kinderspiel, Freizeitgestaltung, Begegnung) aus dem Wohnumfeld an.

Die Symbiose aus Verkehrserschließung und öffentlichen Grünflächen lässt eine abwechslungsreiche Raumbildung und ein Raumerlebnis erwarten.

Das Fußwegenetz im Planungsgebiet folgt den Grünzügen mit Anbindung zum bestehenden Straßen- und Wegenetz.

Nach Überprüfung verschiedener Alternativen ist das Wohngebiet auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit Südorientierung (passive Energiegewinnung) ausgerichtet. Die privaten Verkehrsflächen sind zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion auf die Zwischenzone Wohnhaus - Straße begrenzt.

ENTWICKLUNG DES GEBIETES

Das gesamte Gebiet des Dornzeilfeldes wird stufenweise entwickelt.

Das süd-westliche Wohnquartier und die süd-östlich gelegene Gewerbefläche bilden den ersten Bauabschnitt und den Umgriff für diesen Bebauungsplan.

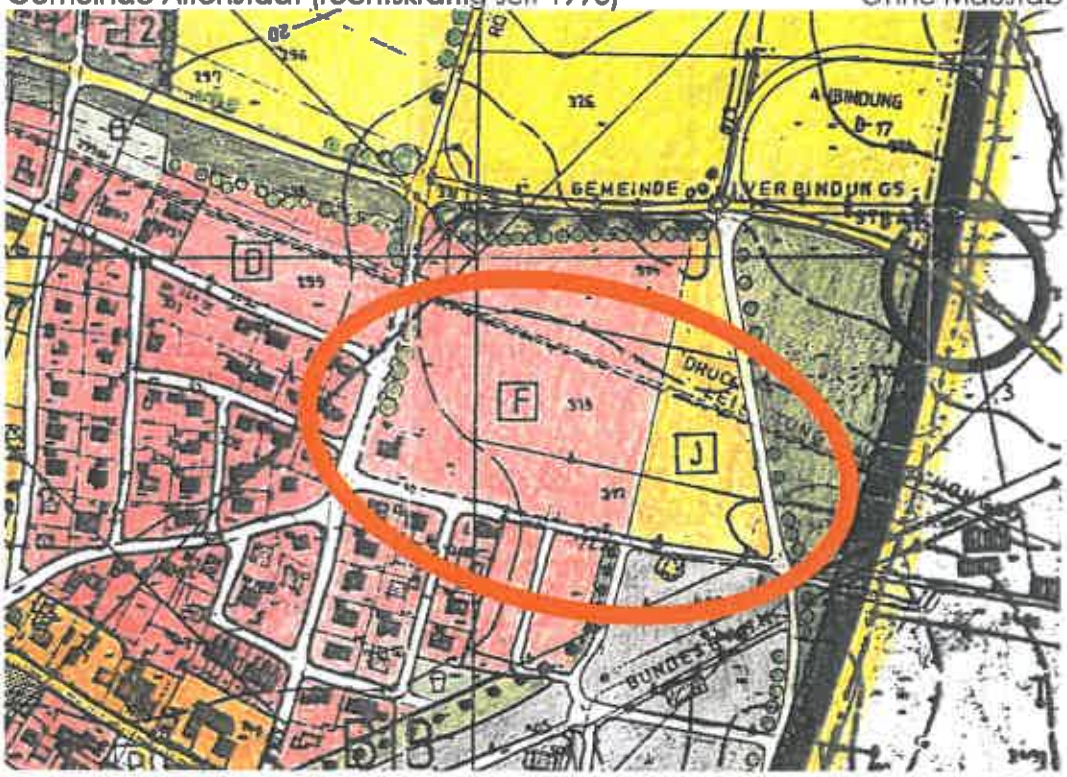
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet nördlich des „Eichenweges" und östlich der „Nördlichen Römerstraße" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Wohnbaufläche (Kennzeichnung F) dargestellt.

Teilflächen an der „Nördlichen Keltenstraße" sind als Mischgebiet (Kennzeichnung J) dargestellt. Die Bauflächen sind durch einen Grüngürtel von der Franz-Josef-Strauß-Straße getrennt.

Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt (rechtskräftig seit 1993) Ohne Maßstab



Gegen die Realisierung eines Mischgebietes auf den östlichen Teilflächen spricht die Erfahrung, dass eine geplante „Gemengelage" in der Umsetzung problembehaftet ist, sofern nicht gewachsene Strukturen vorhanden sind. Ein von vornherein nicht auszuschließendes konfliktbelastetes Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungsarten Gewerbe und Wohnen stünde konträr zum Planungsziel.

Eine konsequente Trennung Gewerbe / Wohnen ist allein schon durch die Prägung der Umgebung einer Ausweisung als Mischgebiet vorzuziehen. Es ist daher geplant, das Gewerbegebiet südlich des „Eichenweges" entlang der „Nördlichen Keltenstraße" bis zur „Franz-Josef-Strauß-Straße" weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird in Folge dessen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Altenstadt wird entsprechend dem Regionalplan der Region 17 Oberland dem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" zugeordnet, mit der Funktion eines Kleinzentrums.

Der Regionalplan stellt für das Planungsgebiet keine besonderen Planungs- und Entwicklungsziele dar.

Allgemeine Leitlinie der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, soll durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungseinrichtungen auf eine Verbesserung des Branchenspektrums hingewirkt werden [RP 17 (2009) Teil A Kap. 4 (G)].

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen [RP 17 (2009) Teil B Kap. 1.1 (G)].

Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden [RP 17 (2009) Teil B Kap. 1.4 (Z)]. Eine Neuausweisung von Bauflächen soll demnach möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten stattfinden.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- Organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,
- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- geringe Bodenversiegelung,

wurden bei der Planung berücksichtigt.

FACHGESETZE

- Baugesetzbuch BauGB

  Ausfertigung: in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014

  - Umweltschützende Belange
    (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
    (§ 1a BauGB)
  - Vorschriften über Umweltprüfung
    (§ 2 und 2a BauGB)
  - Monitoring
    (§ 4c BauGB)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)

  Ausfertigung: vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG)

  Ausfertigung: vom 23. Februar 2011, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ 1 Nr. 398 V v. 22.07.2014, 286); Fundstelle: GVBl 2011, S. 82

Rechtliche Festsetzungen auf der Basis der Umweltfachgesetze liegen nicht vor. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Auf Grund der Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand des Ortsteiles Altenstadt, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zur Grünfuttergewinnung und für den Ackerbau sowie nach Besichtigung des Geländes ist nach vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Der Gemeinde sind keine derartigen Vorkommen bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird daher als nicht notwendig erachtet.

PLANUNGSGRUNDLAGEN / FACHGUTACHTEN

- Rechtsgültige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern (1993).
- Höhenmäßige Bestandsaufnahme
  Ing.-Büro Ludwig Bichler, Ulrich-Pucher-Straße 1, 85652 Pliening,
  Stand: 05.11.2014
- Schalltechnische Untersuchung
  C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising
  Stand: Berechnung vom 27.04.2015

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" und Änderung des Flächennutzungsplans sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Sie erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie durch Angaben der Gemeinde.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Schutzgut Mensch - Erholungsraum

AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Altenstadt wird entsprechend des Regionalplanes der Region 17 Oberland dem Tourismusgebiet „Pfaffenwinkel" zugeordnet.

Das Planungsgebiet ist nicht bebaut. Die Flächen werden intensiv als Acker- bzw. Grünland bewirtschaftet. Die mittlere Höhenlage beträgt ca. 720 m über NN, das Gelände ist annähernd eben.

Die Dispositionsflächen sind über den Eichenweg, die Nördliche Römerstraße und die Nördliche Keltenstraße erschlossen. Das Gebiet weist eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung auf (ST 2014 und B 17).

Westlich der Nördlichen Römerstraße schließt ein allgemeines Wohngebiet an (Bebauungsplan Nr. 20 "Nördlich der Templerstraße").

Südlich des Eichenweges setzt sich das Wohngebiet fort bis zur Dornauer Straße. Zwischen Dornauer Straße und Nördlicher Keltenstraße schließt ein Gewerbegebiet an (Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt-Ost").

Ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug, begleitend zur Dornauer Straße, bildet eine markante Zäsur zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet.

Nördlich des Plangebietes schließen bis zur Franz-Josef-Strauß-Straße (ST 2014) landwirtschaftliche Flächen an.

AUSWIRKUNGEN

Die verfügbaren Baugrundstücke werden landwirtschaftlich intensiv genutzt und erfüllen derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und sind dafür weder erschlossen noch vorgesehen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Planungsgebiet und die Umgebung sind nur temporär.

Im nord-östlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets ist ein wohnquartier-bezogener Kinderspielplatz geplant.

ERGEBNIS

Für das Schutzgut Mensch – Erholungsraum sind durch die Planung lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch - Lärm- und Luftreinhaltung

AUSGANGSSITUATION

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebäude und emissionsrelevanten Anlagen.

Zwei, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anliegerstraßen erschließen das Wohngebiet. Das Gebiet ist über den „Eichenweg" und die „Nördliche Römerstraße" an das kommunale Straßennetz angebunden.

Das Gewerbegebiet ist linear zur Nördlichen Keltenstraße ausgerichtet. Für die „Nördliche Keltenstraße" ist eine Trennung der Verkehrsarten mit anbauseitigem Gehweg geplant.

Im Rahmen der Lärmkartierung in Bayern wurden durch das bayerische Landesamt für Umwelt LfU entlang von Hauptverkehrsstraßen die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} beurteilt. Im Bereich des Planungsgebietes am Dornzeilfeld wurden die Isophone (Kurven gleicher Lautstärkepegel) für die Bundesstraße B17 mit L_{DEN} = 67 dB(A) und L_{Night} = 57 dB(A) ermittelt. Das Lärmbelastungskataster LBK Bayern des LfU zeigt, dass innerhalb des Planungsgebietes auf Grund der bestehenden Lärmschutzeinrichtungen an der B 17 weder tagsüber noch nachts relevante Belastungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind (siehe auch folgende Karten).

AUSZUG AUS LÄRMBELASTUNGSKATASTER LBK BAYERN

© BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT - www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=laerm

AUSWIRKUNGEN

Das Planungsgebiet, das im Westen als allgemeines Wohngebiet und im Osten als Gewerbegebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr und von Gewerbebetrieben.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Eichenweges und der Nördlichen Römerstraße ist im Wesentlichen vom Ziel- und Quellverkehr der umliegenden Quartiere bestimmt. Eine maßgebliche zusätzliche Belastung dieser Straßen wird durch die Realisierung des Quartiers nicht erwartet.

Die, zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets geplanten Anliegerstraßen weisen eine bewegte Straßenführung auf. Sie sind mit wechselnden Begleitflächen flächenschonend im Mischungsprinzip geplant.

Das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet ist primär durch den Anliegerverkehr bestimmt und dementsprechend gering. Die geplanten Anliegerstraßen im Wohngebiet dienen nicht nur der Erschließung, sondern auch dem Aufenthalt und der Begegnung.

Das Gewerbegebiet ist über den Eichenweg und die Nördliche Keltenstraße erschlossen. Die Verkehrsarten sind getrennt angelegt (Sammelfunktion, Durchgangsverkehr).

Die Auswirkungen auf das Planungsgebiet durch den Straßenverkehr (Franz-Josef-Strauß-Straße (ST 2014) im Norden, Nördliche Keltenstraße und Bundesstraße B 17 im Osten) sowie durch Emissionen der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe und der Betriebe östlich der B 17 wurden anhand einer schalltechnischen Untersuchung überprüft.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, *„dass für das Planungsgebiet mit keinen Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005:2002 für Verkehrslärm oder Gewerbelärm zu rechnen ist. Bei der Berechnung wurde vorsorglich eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets auf dem Stadtgebiet Schongau berücksichtigt. Mit Ausnahme der Ostfassade im Gewerbegebiet (Richtung B17) liegt das Planungsgebiet in der Lärmzone I und II nach der DIN 4109:1989. Die Ostfassade des Gewerbegebiets liegt in der Lärmzone III nach der DIN 4109:1989.*

Auf den neu geplanten Gewerbeflächen wird zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ein Emissionskontingent festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig eines konkreten Betriebs, der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 aus Betrieben und Anlagen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent vom Betrieb inkl. des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird." (Schalltechnische Untersuchung „CHC-1107 Altenstadt", C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, Stand 27.04.2015)

Unterstützt durch Gliederung des Gebietes und durch Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet wird daher ein möglicher Immissionskonflikt der Nachbarschaft Gewerbe / Wohnen überwunden.

Auf Grund der Bewirtschaftung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland- und Ackernutzung) können temporäre Lärm- oder Geruchsbelästigungen der Anwohner auftreten.

Durch die Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

ERGEBNIS

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna, Lebensraum

AUSGANGSSITUATION

Bei den unbebauten Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Erwerbsflächen.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Baum- oder Gehölzbestand. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine erhaltenswerte Solitärgehölze.

Das Gebiet befindet sich im Alpenvorland innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellandes (D66, Ssymank; Meynen/Schmithüsen et. al.) und liegt in der naturräumlichen Untereinheit der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge (036-A, ABSP).

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Vorkommensgebiets gebietseigener Gehölze Nr. 6.1 Alpenvorland.

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FINWEB) des bayerischen Landesamt für Umwelt LfU Bayern sind weder innerhalb des Planungsgebietes noch angrenzend kartierte Biotopflächen entsprechend § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG verzeichnet (Abfragedatum 11.02.2015).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG . Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im untersuchten Gebiet nicht vermerkt.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

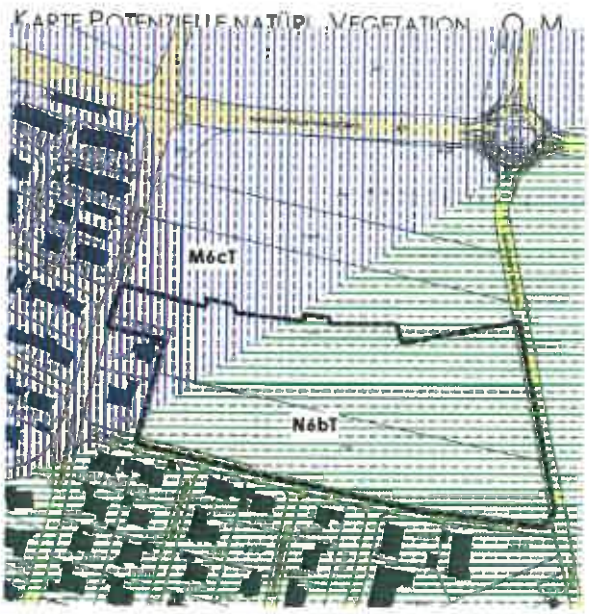
Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. In der Vergangenheit erfolgte, irreversible und dauerhafte menschliche Veränderungen von Standortbedingungen (z.B. dauerhafte Bedüngung) werden nicht berücksichtigt.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Die pnV zeichnet sich im Planungsgebiet überwiegend als Waldgersten – Tannen – Buchenwald im Komplex mit Waldmeister – Tannen – Buchenwald; örtlich mit Giersch – Berg-Ahorn – Eschenwald oder Grau-Erlen – (Eschen-) Sumpfwald (Kennziffer N6bT) aus.

Im nord-westlichen Geltungsbereich würde als pnV ein Waldmeister – Tannen – Buchenwald, z. T. im Komplex mit Wald-Gersten – Tannen – Buchenwald, örtlich mit Rundblatt-Labkraut – Tannenwald, Schwarz-Erlen – Eschen – Sumpfwald oder Walzen-Seggen – Schwarz-Erlen – Bruchwald sowie punktuell waldfreier Hochmoor-Vegetation (M6cT) vorherrschen (siehe nebenstehende Karte).



DATENQUELLE: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web © 2015 Bayer. Landesamt für Umwelt LfU © 2012 Bundesamt für Naturschutz BfN

Die folgenden Auflistungen liefern einen Gesamtüberblick über die Eigenarten und Kennzeichnung der natürlichen Vegetationsform.

TABELLE POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

M 6cT **Waldmeister – Tannen – Buchenwald; z. T. mit Komplex mit Waldgersten – Tannen – Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut – Tannenwald, Schwarz-Erlen – Eschen – Sumpfwald oder Walzenseggen – Schwarz-Erlen – Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation**	
Verbreitung:	Alpenvorland (v. a. Jungmoräne).
Kennzeichnung:	Tannenreicher Mischkomplex in Gebieten mit überwiegend mittlerer bis guter Basenversorgung aber auch mit regelmäßigen Anteilen an basenärmeren (boden-sauren) Standorten; zusätzlich gebietstypisch relativ hoher Anteil an Feucht- und Nassstandorten.
Zusammensetzung:	Waldmeister-Tannen-Buchenwald (führend); stellenweise im Übergang oder im Wechsel zu Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich auch Hainsimsen-Tannen-Buchenwald. Auf ausge-prägt wechselfeuchten bis feuchten Standorten kommt es örtlich zur Ausbildung des Labkraut-Tannenwaldes; in nassen Senken Schwarz-Erlen-Eschen-Sumpfwald bis hin zu einzelnen Vermoorungen (kleinflächige Hochmoore und Walzenseggen-Schwarz-Erlen-Bruchwald).
Standorte:	Vorherrschend mittlere Standorte mittlerer bis guter Basenversorgung; in Geländemulden, Senken und Hängen regelmäßig mit Anteilen feuchter Standorte einschließlich örtlicher Vernässungen bis hin zu Hochmoortorf.

TABELLE POTENZIELLE NATÜRLICHE VEGETATION – FORTSETZUNG –

N 6bT **Grau-Erlen – Auenwald im Komplex mit Giersch – Berg-Ahorn – Eschenwald und Grau-Erlen – (Eschen) Sumpfwald; örtlich mit Silber-Weidenwald**	
Verbreitung:	Westliches Alpenvorland.
Kennzeichnung:	N 6aT: Typische Abfolge von Tannen-Buchenwäldern (mit wechselndem Tannenanteil) auf Standorten mit wechselnder Bodenfeuchte und Kalkeinfluss. N 6bT: Wie N 6aT, insgesamt aber feuchter mit einem höheren Anteil von Feucht- und Nassstandorten.
Zusammensetzung:	Zumeist grundfrische Ausbildungen von Waldmeister- und Wald-gersten- Tannen - Buchenwald. Im Bereich von staunassen Verebnungen Grau-Erlen - (Eschen-) Sumpfwald mit breiten Übergängen zum Giersch – Berg-Ahorn - Eschenwald.
Standorte:	Rendzina-Braunerden, kalkreiche Braunerden in bevorzugt ebener Lage; oft erschweren auch Lößschleier oder dünne Lößauflagen die Basen- bzw. Kalkzufuhr im Oberboden. In Verebnungen und Senken (Grau-Erlen - (Eschen-) Sumpfwald) nährstoff- und basenreiche sowie vernässende und schwere, tonige Böden; Pelosol, Pseudogley sowie örtlich Nass- und Anmoor-Gley.

CHARAKTERISTISCHE GEHÖLZE UND PFLANZENARTEN (SCHWERPUNKT M 6CT):

Bäume I. Ordnung	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	**Großsträucher / Kleinbäume (III. Ordnung)**	Corylus avellana	Haselnuss
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle		Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
	Fagus sylvatica	Rot-Buche		Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
	Fraxinus excelsior	Gew. Esche		Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen
Bäume II. O.	Alnus incana	Grau-Erle		Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sträucher	Daphne mezereum	Seidelbast	**Gefäßpflanzen / Stauden**	Anemone nemorosa	Buschwindröschen
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche		Asarum europaeum	Gewöhnliche Haselwurz
	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere		Campanula trachelium	Nesselblättr. Glockenblume
	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere		Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
	Rubus caesis	Kratzbeere		Gallium ordoratum	Waldmeister
	Vaccinium myrtillis	Heidelbeere		Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Gräser	Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele		Lamium galeobdolon agg.	Goldnessel
	Festuca altissima	Wald-Schwingel		Lysimachia nemorum	Hain-Pimpernelle
	Poa nemoralis	Hain-Rispengras		Mercurialis perennis	Wald-Bingelkraut
Kletter-pflanze	Hedera helix	Efeu		Polygonatum multiflorum	Vielblütige Weißwurz
	Humulus lupulus	Echter Hopfen		Potentilla palustris	Sumpf-Blutauge
				Pulmonaria officinalis	Echtes Lungenkraut

AUSWIRKUNGEN

Die überplanten Flächen besitzen momentan auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Grün- und Ackerlandnutzung keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt.

Besondere faunistische Vorkommen sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch das bestehende Siedlungsgebiet keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Mit der geplanten Bebauung verschlechtert sich dieser Zustand nicht wesentlich.

Auf Grund der Lage der unbebauten Grundstücke am Ortsrand des Ortsteiles Altenstadt, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen zur Grünfuttergewinnung und für den Ackerbau sowie nach Besichtigung des Geländes ist nach vorläufiger Einschätzung nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Der Gemeinde sind keine derartigen Vorkommen bekannt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird daher als nicht notwendig erachtet.

Baubedingt kann es temporär zu geringfügigen Störungen an den offenen Siedlungsrändern kommen.

Die Überbauung der bestehenden Grünflächen muss entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist eine standortgerechte und sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Dadurch geht siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und als Weidefläche verloren.

ERGEBNIS

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna als gering - mittel einzustufen.

2.4 Schutzgut Boden

AUSGANGSSITUATION

Das Klima in dieser Region wird als subatlantisch eingestuft. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 630 und 1.230 mm, die Jahresmitteltemperatur zwischen 6,5 und 8,5° C. Die Vegetationszeit beträgt 140 bis 170 Tage. Die starken Spätfröste, auf der Münchener Schotterebene oft bis in den Juni hinein, stellen eine besondere Gefahr dar. Die Böden sind sehr unterschiedlich, überwiegend jedoch günstig für das Waldwachstum, der Anteil des Lösslehms entscheidet oft über die Leistungsfähigkeit des Standorts.

Entsprechend der standortkundlichen Bodenkarte M 1 : 50.000 ist das Gebiet durch Böden aus jüngeren (holozänen und jungpleistozänen) Schottern gekennzeichnet.

Die im Planungsgebiet voraussichtlich anzutreffende Bodenart, der Bodentyp und die allgemeine Kennzeichnung werden in der folgenden Tabelle näher erläutert.

TABELLE ÜBERSICHT BÖDEN

AUSZUG AUS BODENINFORMATIONS-SYSTEM BIS BAYERN	
	Allgemeine Kennzeichnung Mittel- bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden (4 - 8 dm) auf hochglazialen Schotterflächen Sehr frisch (Vf), z. T. frisch (V); nutzbare Speicherfeuchte 3_7, tiefreichende humose Bodenformen 4_7; Luftkapazität 3, im tieferen Unterboden 4; Durchlässigkeit 4 (-3), Sorptionskapazität 3; Filtervermögen: 2; landwirtschaftl. Nutzungseignung: Acker, Grünland
Bodenart Schwach kiesiger, schluffig – sandiger Lehm (3-6 dm) Kiesiger, toniger Lehm (2-4 dm) Sandiger, schwach schluffiger Kies	**Bodentyp und Bodenausgangsgestein** Parabraunerde und Braunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z. T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit Deckschicht (< 6 dm) aus Abschwemmmassen oder Lößlehm

Entsprechend der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern (M 1 : 25.000, Stand April 981) handelt es sich im Planungsgebiet um landwirtschaftlich genutztes Wechselland Acker – Grünland mit bevorzugter Grünlandnutzung.

Für die Grünlandnutzung **(L II 2)** werden die vorhandenen Gegeb-enheiten wie folgt klassifiziert:

L	Bodenart:	Lehme
II	Zustand:	mittel
2	Wasserstufe:	gut

Für die Ackernutzung **[SL 3 D]** werden die vorhandenen Gegeb-enheiten wie folgt klassifiziert:

SL	Bodenart:	stark lehmige Sande
3	Zustand:	mittel
D	Geol. Herkunft:	Diluvialböden

AUSZUG AUS BODENSCHÄTZUNGS-ÜBERSICHTSKARTE BAYERN – 8131 SCHONGAU

QUELLE: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU

Detaillierte Kenntnisse über die Bodenbeschaffenheit fehlen bislang. Nach Einschätzung der Gemeinde – auf Grund bisheriger Erfahrungen mit der Umgebung – ist mit einer ausreichenden Bodenstabilität zu rechnen.

AUSWIRKUNGEN

Der Boden besitzt voraussichtlich Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser.

Die Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten. Nutzungskonflikte Siedlung - Weidebetrieb sind nicht bekannt.

Auf Grund der Gegebenheiten wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in diesem Bereich als gering bis mittel eingestuft.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch Erschließung und Gebäude wird Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Festsetzungen für versickerungsfähige Beläge.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Im geplanten Gewerbegebiet ist die, in Bezug auf Bodenverschmutzung u. U. problematische Nutzung als Tankstelle ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört unter anderem die Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung von größeren Erdmassebewegungen sowie eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Anhang der Begründung zum Bebauungsplan).

Altlasten sind nicht bekannt.

ERGEBNIS

Es ist mit mittleren baubedingten Auswirkungen zu rechnen. Nennenswerte betriebsbedingte negative Auswirkungen sind nach vorläufiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen bis mittleren anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.5 Schutzgut Wasser

BESTANDSBESCHREIBUNG

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Hochwassergefahrenkarte des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim (Erstellungsdatum 23.05.2014) nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU (Abfragedatum: 11.02.2015) befindet sich das überplante Gebiet nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Oberflächenwasser

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend dem Kartendienst zur Gewässerbewirtschaftung Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Grundwasserkörpers 1_G042 „Quartär – Schongau".

Aussagen über die Höhe des Grundwasserspiegels oder über Grundwasserströme liegen nicht vor.

AUSWIRKUNGEN

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken des Planungs-gebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Das Baugebiet wird an das Trennsystem der Gemeinde Altenstadt angeschlossen. Zur Regenrückhaltung und Verringerung von Abflussspitzen ist das unverschmutzte Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet jedoch bevorzugt auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bei hohen Wasserständen kann in den gemeindlichen Regenwasser- Kanal eingeleitet werden (Notüberlauf).

Zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Gewerbegebiet ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Wasserrecht ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Verschmutztes Regenwasser ist über ein Regenwasser-Klärbecken in den gemeindlichen Regenwasser- Kanal einzuleiten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Kfz-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen und Dachflächen in Gewerbegebieten ist nicht erlaubnisfrei.

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z.B. Verdrängung und Veränderung der Fließrichtung sind dort zu erwarten, wo bauliche Anlagen in das Grundwasser eindringen. Es ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist ebenso nicht zu rechnen.

Der Versiegelungsgrad stellt eine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung dar. Die Versiegelung wird durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Soweit möglich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge erhalten.

Durch die Herstellung der Anliegerstraße als Mischfläche wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Trennung der Verkehrsarten wird wegen kurzer Wegebeziehungen und einer guten Übersichtlichkeit verzichtet.

ERGEBNIS:

Es ist mit geringen baubedingten Auswirkungen zu rechnen.

Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit geringen bis mittleren anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

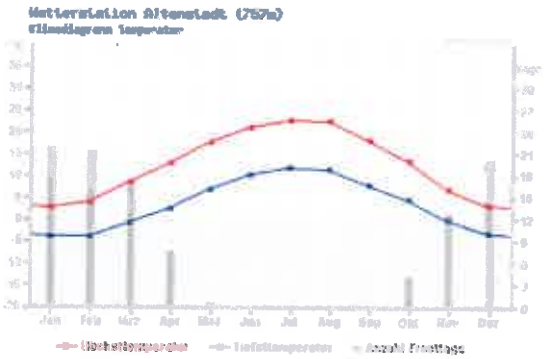
AUSGANGSSITUATION

Klimatisch befindet sich das Gebiet innerhalb des Klimabezirks Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Das Gebiet wird der ökologischen Grundeinheit GE 42 zugeordnet. Diese umfasst ein großes Gebiet zwischen der Donau im Norden, dem Inn im Osten und der bayerischen Landesgrenze im Westen (Datenherkunft: Bundesamt für Naturschutz; Stand: nach FoVH i. V. m. FoVHgVO 1994).

Das Klima in dieser Region (GE 42) wird als subatlantisch eingestuft. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 630 und 1.230 mm, die Jahresmitteltemperatur zwischen 6,5 und 8,5° C. Die Vegetationszeit beträgt 140 bis 170 Tage.

KLIMADIAGRAMM TEMPERATUR ALTENSTADT



QUELLE: © 2015 WetterOnline – Meteorolog. Dienstleistung GmbH www.wetteronline.de

AUSWIRKUNGEN

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke angrenzend an den Siedlungszusammenhang sind keine großräumig wirksamen Luftaustauschbahnen betroffen.

Der Fläche kommt derzeit eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

Während der Bauphase kann es partiell zu geringen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

Durch die Gebäudeheizung ist mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

ERGEBNIS:

Durch die Planung entstehen keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut Klima. Klimatisch bedeutende Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

AUSGANGSSITUATION

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Altenstadt, östlich der Nörd-lichen Römerstraße und nördlich des Eichenweges. Die Dispositionsflächen stehen im Siedlungszusammenhang.

Das Gebiet ist durch die Nördliche Römerstraße, den Eichenweg und die Nördliche Keltenstraße an das gemeind-liche und überregionale Straßennetz (St 2014 und B17) angeschlossen.

Entsprechend der Prägung der bebauten Umgebung plant die Gemeinde die Aus-weisung von Wohnbauflächen und von gewerblichen Bauflächen zum Ausbau des Branchenspektrums und des Arbeits-platzangebotes.

SCHWARZPLAN BESTAND M 1 : 5.000

SCHWARZPLAN PLANUNG M 1 : 5.000

AUSWIRKUNGEN

Die geplante bauliche Entwicklung ist im Verhältnis zum vorhandenen Siedlungs-körper gering.

Das städtebauliche Konzept zur Auf-stellung des Bebauungsplanes basiert auf dem Rahmenplan zur Entwicklung des Dornzeilfeldes, überarbeitete Fassung vom Januar 2015 (Werner Schmidt, Architekt · Stadtplaner, 83098 Brannen-burg).

In Umsetzung des Rahmenplanes gliedern Grünzüge die Bauflächen, schaffen Erlebnisräume, wirken sich positiv auf das Binnenklima aus und tragen zur Identifikation bei.

Der Grünzug begleitend zur Dornauer Straße (ehemalige Bahntrasse) wird als Zäsur Wohngebiet / Gewerbegebiet weiterentwickelt. Diese Flächen können naturnah eingebunden bei Bedarf auch aktive Lärmschutzmaßnahmen aufnehmen. Im nördlichen Planungsbereich ist ein Fußweg sowie die Anlage eines quartiersbezogenen Kinderspielplatzes geplant.

Eine schwerwiegende negative Fernwirkung ist durch die zusätzliche Bebauung nicht zu erwarten.

Die noch unbebauten Flächen nördlich des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen für Allgemeine Wohnbebauung (Westen) bzw. Gewerbe mit eingeschränkten Emissionen (Osten) dargestellt. Der Rahmenplan zur Entwicklung des Dornzeilfeldes sieht in einem zweiten Bauabschnitt die Entwicklung des Gebiets bis zur Franz-Josef-Strauß-Straße vor.

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen können Eingriffe in das Schutzgut verbessert werden.

ERGEBNIS:

Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden auf Grund der vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie der geplanten gliedernden Grünzüge als gering eingestuft.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

AUSGANGSSITUATION

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich entsprechend Abfrage beim Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD keine Baudenkmäler (Abfragedatum 12.02.2015).
Nach Auskunft des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich aber um einen für die Bodendenkmalpflege sensiblen Bereich.

Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Nördliche Römerstraße ist im Denkmal-Atlas als Bodendenkmal vermerkt (D-1-8131-0092). Es handelt sich dabei um einen Straßenverlauf der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg - Füssen). Das Benehmen ist bislang nicht hergestellt.

AUSWIRKUNGEN

Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Im Nordwesten tangiert das Bodendenkmal Nr. 1-8131-0092 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)" auf einem kurzen Streckenabschnitt (ca. 25 m) das Planungsgebiet. Die angrenzenden Flächen im Planungsgebiet sind als Grünflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan ist darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, der Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 und der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

ERGEBNIS

Das Bodendenkmal Nr. 1-8131-0092 „Straße der römischen Kaiserzeit" ist nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Für die Betroffenheit des übrigen Planungsgebietes liegen derzeit keine Aufschlüsse vor. Erfahrungen aus der Umgebung lassen eine gewisse Betroffenheit vermuten. Diese wird zum derzeitigen Kenntnisstand als gering eingeschätzt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen und unterschiedlichen Schutzgüter können nicht nur unabhängig voneinander betrachtet werden. Sie beeinflussen sich grundsätzlich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei können neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und den komplexen Wirkungszusammenhängen der einzelnen Schutzgüter auftreten. Die Auswirkungen betreffen demnach insgesamt ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.

© Julia Balko

Die folgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		• Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes		• Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum	• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Erholungsraum	• Schönheit des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	• Erholung in der Landschaft als Störfaktor		• Boden als Lebensraum	• Oberflächengewässer als Lebensraum	• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	• Kulturgüter als Lebensraum
Boden	• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	• Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung		• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion	• Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung • bewirkt Erosion	• bewirkt Erosion	• Bodenabbau • Veränderung durch Intensivnutzungen/ Ausbeutung
Wasser	• Erholung als Störfaktor	• Vegetation als Wasserspeicher u. -filter	• Grundwasserfilter • Wasserspeicher		• Einfluss auf Grundwasserneubildung		• wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima/ Luft		• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	• Einfluss auf Mikroklima	• Einfluss über Verdunstungsrate		• Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	• Lärmschutzanlagen als Störfaktor	• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	• Bodenrelief als charakterisierendes Element	• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	• Erholung als Störfaktor	• Substanzschädigung			• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

QUELLE: Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung" 2004

Auf Grund der unterschiedlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet.

Dem zu Folge ist voraussichtlich auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

2.10 Zusammenfassende Bewertung des Bestands

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Auswirkungen / Bedeutung gering 5 x
- Auswirkungen / Bedeutung gering - mittel 3 x

EINSTUFUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Liste 1a „Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter" ist das Planungsgebiet auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und zur Grünfuttergewinnung sowie der Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

Die Eingriffe in die unbebauten Bereiche sind auszugleichen. Auf Grund der vorherrschenden Ausprägungen und der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren" ein Ausgleichsfaktor von 0,35 für das Allgemeine Wohngebiet und von 0,45 für das Gewerbegebiet festgelegt (siehe auch Anhang 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der Begründung zum Bebauungsplan).

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebaute Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahme entfallen.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild wären nicht vorhanden.

Belange und Bedarf der heimischen Wirtschaft, der Ausbau des Branchenspektrums sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen als wesentliche Ziele der Gemeinde würden nicht unterstützt.

Defizite im Bereich des ortsteilbezogenen Angebots an Kinderspiel blieben bestehen.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH

Zur Vermeidung eines möglichen Immissionskonfliktes der Nachbarschaft Gewerbe / Wohnen wird das Gebiet gegliedert und Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Die geplanten Anliegerstraßen im Wohngebiet sind flächenschonend im Mischungsprinzip mit verkehrsberuhigtem Ausbau geplant. Sie dienen nicht nur der Erschließung, sondern auch für Aufenthalt und Begegnung.

Ein in Ost- West verlaufender angerartiger Grünzug gliedert die geplanten Wohnbauflächen in ein südliches und, bei Umsetzung der 2. Entwicklungsstufe, ein nördliches Quartier. Diese öffentlichen Freiflächen bieten sich für unterschiedliche Aktivitäten (Kinderspiel, Freizeitgestaltung, Begegnung) aus dem Wohnumfeld an.

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Der Grünzug begleitend zur Dornauer Straße (ehemalige Bahntrasse) wird als Zäsur Wohngebiet / Gewerbegebiet weiterentwickelt bis zur Franz- Josef-Strauß-Straße. Diese Flächen können auch naturnah eingebunden aktive Lärmschutzmaßnahmen aufnehmen.

Ein Ost- West verlaufender angerartiger Grünzug gliedert die geplanten Wohnbauflächen in ein südliches und, bei Umsetzung der 2. Entwicklungsstufe, ein nördliches Quartier.

Zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets ist eine Bepflanzung vorgesehen.

Die Standorte der Gehölze sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Grünstrukturierung im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzt.

Flachdächer im Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionskontingenten sind als erweiterter Lebensraum dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.

SCHUTZGUT BODEN, OBERFLÄCHEN- UND GRUNDWASSER

Die geplanten Anliegerstraßen im Wohngebiet sind flächenschonend im Mischungsprinzip mit verkehrsberuhigtem Ausbau geplant. Sie dienen nicht nur der Erschließung, sondern auch für Aufenthalt und Begegnung. Das Mischungsprinzip erspart darüber hinaus versiegelte Flächen.

Die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß verweist auf einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB. PKW-Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden und sind in offener, wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünender Weise auszuführen.

Damit wird eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.

Das Baugebiet wird an das Trennsystem der Gemeinde Altenstadt angeschlossen. Zur Regenrückhaltung und Verringerung von Abflussspitzen ist das unverschmutzte Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet jedoch bevorzugt auf den Baugrundstücken zu versickern.

Das Baugebiet passt sich zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen an den vorhandenen Geländeverlauf an.

Die Flachdächer im eingeschränkten Gewerbegebiet sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dies bewirkt eine Verminderung bzw. Verzögerung des Regenwasserabflusses.

SCHUTZGUT KLIMA

Eine Vermeidung der Aufheizung vegetationsfreier Flächen findet durch Mindestpflanzgebote statt.

Die Durchführung extensiver Dachbegrünung lässt eine Verbesserung des kleinräumigen Umgebungsklimas erwarten.

Der Einsatz CO2- neutraler Energieträger für die Gebäudeheizung und Ausschöpfung solarer Wärmegewinne wird empfohlen.

Die Ausrichtung der geplanten Wohnbebauung unterstützt die Energiegewinnung durch Photovoltaik-Anlagen.

Der weiterentwickelte Grünzug begleitend zur Dornauer Straße sowie der Ost-West verlaufende angerartige Grünzug unterstützen den Luftaustausch innerhalb des geplanten Baugebiets und der angrenzenden Quartiere.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Für den Planungsbereich sind Pflanzgebote zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung der Erschließungsachsen gefordert.

Die Zaunhöhe im geplanten Wohngebiet ist zur Wahrung der Sichtbeziehungen auf max. 1,0 m über Straßenoberkante bzw. Gelände begrenzt. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Gründen des Ortsbildes nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen zu Außenflächen (öffentl. Verkehrs- / Grünflächen) auf der Grundstücksinnenseite (Grenzabstand mind. 1,50m) anzubringen. Vor dem Zaun (Außenseite) ist zur Unterstützung des Ortsbildes eine mind. 1-reihige Gehölzpflanzung bzw. Randeingrünung anzulegen.

Eine standortgerechte, am heimischen Vorkommen orientierte Artenauswahl wird gestellt. Diese ist nicht abschließend zu verstehen, eine Auswahl sollte sich jedoch grundsätzlich an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTER

Das Planungsgebiet liegt in einem für die Bodendenkmalpflege sensiblen Bereich. Nachdem nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege weitere zeitgleiche Bodendenkmäler in der Nachbarschaft der Römerstraße nicht auszuschließen sind, wird auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 DSchG im Bebauungsplan hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Die geplanten Grünflächen und Pflanzmaßnahmen tragen wesentlich zur Kompensation der Eingriffe bei.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Die für eine Neubebauung beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt (Kategorie I). Es erfolgt kein Eingriff in den Gehölzbestand.

Für die baulichen Eingriffe auf einer ermittelten Fläche von insgesamt circa 21.512 m² sind gesamt circa 8.364 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeboten werden.

Die erforderlichen Flächen werden von dem Ökokonto der Gemeinde Altenstadt abgebucht (siehe Anhang 1 Naturschutzrechtliche Eingriffs-regelung der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Ausgleichsflächen befinden sich nordwestlich des Ortsteiles Schwab-niederhofen. Die Fläche wurde extensiv als örtliche gemeindliche Kiesgrube genutzt. Aktuell hat sich auf den vorübergehend nicht bewirtschafteten Abbauflächen eine grasbetonte Spontanvegetation eingestellt.

Die geplante Rekultivierung der bewirtschafteten Flächen bewirkt im Mittel eine Verbesserung des ökologischen Wertes von Kategorie I (oben) auf Kategorie III (unten).Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt gemäß Leitfaden des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen einen Flächenabschlag.

Mit einem Abschlagsfaktor von 0,33 ergibt sich eine errechnete Ausgleichsfläche von 5.520 m². Diese wird vom Ökokonto der Gemeinde Altenstadt abgebucht.

5.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Altenstadt geht mit Baulandausweisungen sehr restriktiv um. In den letzten zwölf Jahren wurden keine neuen Baugebiete ausgewiesen.

Mit diesem Baugebiet schafft die Gemeinde Altenstadt die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Ortsrand östlich der Nördlichen Römerstraße und nördlich des Eichenweges. Die Dispositionsflächen stehen im Siedlungszusammenhang.

Entsprechend der Prägung der bebauten Umgebung will die Gemeinde in diesem Bereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen zum Ausbau des Branchenspektrums und des Arbeitsplatzangebotes generieren.

Die gute Verkehrsanbindung zu den zentralen Bereichen des Ortes und zum übergeordneten Verkehrsnetz präferieren diesen Standort.

Alternative Flächen im Siedlungszusammenhang mit vergleichbaren Erschließungsvoraussetzungen stehen im Gemeindebereich absehbar nicht zur Verfügung. Der Innenbereich ist bis auf partielle Baulücken, gebunden durch private Bodenbevorratung, ausgeschöpft.

Die Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes basiert auf einer Rahmenplanung für den nordöstlichen Ortsrand (siehe nebenstehender Lageplan).

RAHMENPLAN ÜBERARBEITUNG 01.2015 O.M.

6.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - ergänzte Fassung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan und Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf bisherigen Erkenntnissen der Gemeinde. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan und Angaben der Fachbehörden zugrunde gelegt.

Es wird allgemein hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 DSchG und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Nördliche Römerstraße ist im Denkmal-Atlas als Bodendenkmal vermerkt (D-1-8131-0092). Es handelt sich dabei um einen Straßenverlauf der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg - Füssen). Das Benehmen ist bislang nicht hergestellt. Zu den übrigen Flächen im Planungsgebiet liegen keine Aufschlüsse vor. Eine denkmalpflegerische Betroffenheit wird vermutet.

Bei Bodeneingriffen jeglicher Art innerhalb des Planungsgebietes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist demnach vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, anzuzeigen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das Umweltamt des Landratsamts Weilheim-Schongau zu benachrichtigen.

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Fertigstellung der Außenanlagen und Eingrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Altenstadt plant, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für das Gebiet des sogenannten Dornzeilfeldes, im Siedlungszusammenhang Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen zu generieren. Die Wohnbauflächen werden z. T. im Einheimischen Modell vergeben. Das begünstigt die Eigentumsbildung einheimischer Familien. Die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen belebt das Arbeitsplatzangebot.

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die beiden Grundstückseigentümer nehmen billigend in Kauf, dass die Flächenumwandlung (Aufwertung) in Bauland keine negativen Auswirkungen auf deren landwirtschaftlichen Betrieb hat, da zudem auch noch weitere landwirtschaftliche Flächen in deren Eigentum im Gemeindegebiet Altenstadt verbleiben.

Nachverdichtung im Innenbereich ist nur im geringen Umfang möglich, beschränkt auf Baulücken nach § 34 BauGB. Die Baulücken stehen dem Wohnungsmarkt durch private Bodenbevorratung nur eingeschränkt zur Verfügung. Alternative Flächen im Gemeindegebiet Altenstadt stehen in einem absehbaren Zeitraum für die Entwicklung von Wohnen und Gewerbe nicht zur Verfügung.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB und andere wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sowie einem Vorkommen sonstiger gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP zu diesem Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht begründet.

Auf die Eingriffsregelung im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Es werden differenzierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der Entwässerungseinrichtungen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Erholungsraum	gering	gering	gering	gering
Mensch: Luftreinhaltung	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Flora und Fauna / Lebensraum	gering - mittel	gering – mittel	gering – mittel	gering - mittel
Boden	mittel	gering - mittel	gering - mittel	gering - mittel
Oberflächen- und Grundwasser	gering	gering - mittel	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering -mittel	gering
Landschaftsbild	gering - mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeit. Einschätzung gering	- nicht betroffen -		gering

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere sowie Wasser auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt, sind differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

Für die baulichen Eingriffe auf einer ermittelten Fläche von insgesamt circa 21.512 m² sind gesamt circa 8.364 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angeboten werden. Die erforderlichen Flächen werden von dem Ökokonto der Gemeinde Altenstadt abgebucht (siehe Anhang 1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Ausgleichsflächen befinden sich nordwestlich des Ortsteiles Schwabniederhofen. Die Fläche wurde extensiv als örtliche gemeindliche Kiesgrube genutzt. Aktuell hat sich auf den vorübergehend nicht bewirtschafteten Abbauflächen eine grasbetonte Spontanvegetation eingestellt.

Die geplante Rekultivierung der bewirtschafteten Flächen bewirkt im Mittel eine Verbesserung des ökologischen Wertes von Kategorie I (oben) auf Kategorie III (unten). Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt gemäß Leitfaden des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen einen Flächenabschlag. Mit einem Abschlagsfaktor von 0,33 ergibt sich eine errechnete Ausgleichsfläche von 5.520 m². Diese wird vom Ökokonto der Gemeinde Altenstadt abgebucht.

9.0 Literatur und Quellenverzeichnis

REGIONALPLAN DER REGION 17 OBERLAND
http://www.region-oberland.bayern.de/
Herausgeber: © 2005 - 2014 Planungsverband Region Oberland
Kartengrundlage: © Geobasisdaten des Bayerischen Landesvermessungsamtes (www.geodaten.bayern.de)

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM LEP 2013
http://www.landesentwicklung-bayern.de/
Herausgeber: © 2013 Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, 80538 München

BAYERN-ATLAS
http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas
Herausgeber: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Kartendienst: © Bayerische Vermessungsverwaltung

BAYERN VIEWER DENKMAL
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD
http://www.blfd.bayern.de

ENERGIE-ATLAS BAYERN
http://www.energieatlas.bayern.de
Herausgeber: © Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG)
Fachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU
Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR (FIN-WEB)
http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb
Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG)

INFORMATIONSSYSTEM ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETER GEBIETE (IÜG) IN BAYERN
http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
Quellennachweis
Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung
Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung

LÄRMBELASTUNGSKATASTER LBK BAYERN
http://www.lfu.bayern.de/laerm/eg_umgebungslaermrichtlinie/kartierung/index.htm
Fachdaten: © 2014 Bayerisches Landesamt für Umwelt
Geobasisdaten: © 2014 Bayerische Vermessungsverwaltung

GEOVIEWER DER BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE
http://geoviewer.bgr.de/
Datenquelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR); BAG5000_OB v3.0, (C) BGR, Hannover, 2007; BÜK3000 v2.0, (C) BGR, Hannover, 2006

KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
http://www.bis.bayern.de/bis/clientdata/start.html

Datenquelle: © 2012 Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
weitere Datenquellen: © Bundesamt für Naturschutz BfN

CLIMATE-DATA.ORG
http://www.climate-data.org
Herausgeber: © 2014 Imprint – AmbiWeb GmbH, 76593 Gernsb

Altenstadt, den 19. NOV. 2015

Albert Hadersbeck
Erster Bürgermeister

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner