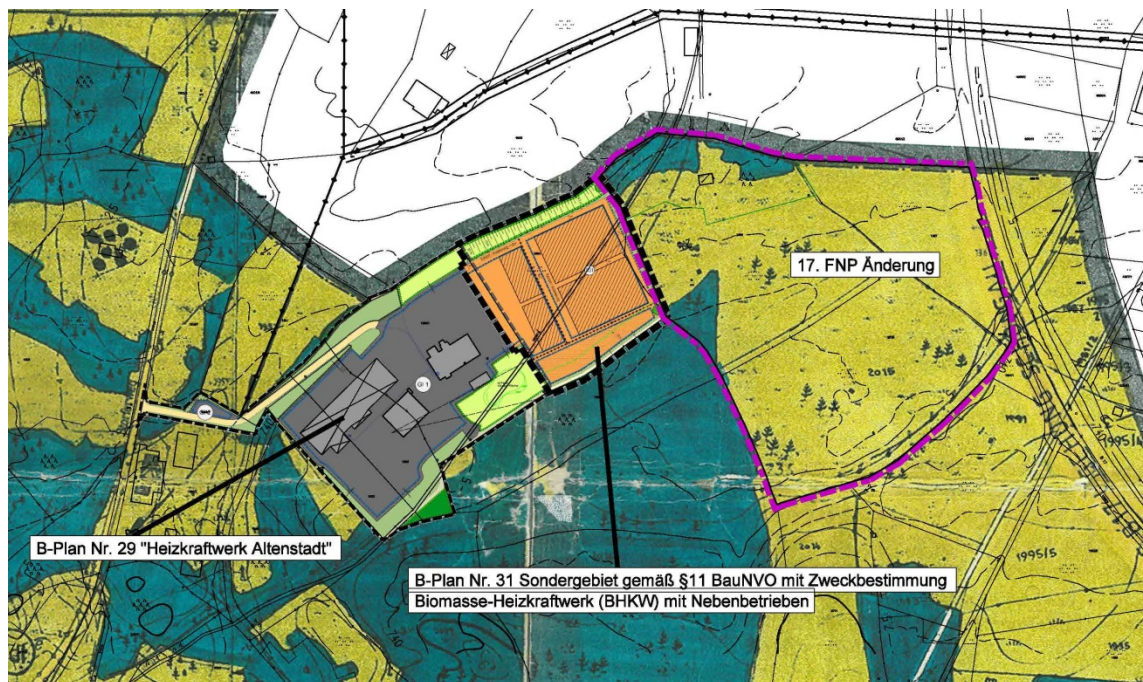


# Gemeinde Altenstadt



## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB  
in der Endfassung vom 30.05.2017

## **Planung:**

**EGER &**  
**PARTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Austraße 35  
86153 Augsburg  
Telefon (08 21) 25 92 94 - 0  
Telefax (08 21) 25 92 94 - 12  
E-Mail [eger@egerpartner.de](mailto:eger@egerpartner.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Landesentwicklung, Raumordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Standortentscheidung.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>8</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>10</b>
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	10
<b>5.2</b>	<b>Umweltziele (Z) für das Plangebiet und deren Berücksichtigung (B)11</b>	
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....</b>	<b>11</b>
5.3.1	Schutzgut Boden .....	11
5.3.2	Schutzgut Wasser .....	12
5.3.3	Schutzgut Klima und Luft.....	12
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	12
5.3.5	Schutzgut Landschaft .....	13
5.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
5.3.7	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit .....	13
5.3.8	Wechselwirkungen.....	13
<b>5.4</b>	<b>Entwicklungsprognose für den Umweltzustand .....</b>	<b>14</b>
5.4.1	Prognose ohne Durchführung der Planung.....	14
5.4.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
<b>5.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>5.6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Beurteilung .....</b>	<b>17</b>
<b>5.7</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>17</b>
<b>5.8</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....</b>	<b>17</b>
<b>5.9</b>	<b>Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....</b>	<b>18</b>
<b>5.10</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
<b>5.11</b>	<b>Wirksamkeit .....</b>	<b>18</b>

## BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

### 1. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet den Teilbereich des geplanten "Interkommunalen Gewerbegebietes" der Stadt Schongau (mit der Zielsetzung GI bzw. GE) und der Gemeinde Altenstadt (mit der Zielsetzung GI) auf Altenstädter Flur. Der Teilbereich auf Schongauer Flur wird zeitlich parallel durch die Stadt in einem eigenständigen Verfahren entwickelt.

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der Kreisstraße WM 6 und der B 17 östlich des Baugebietes Nr. 31 Sondergebiet Biomasse-Heizkraftwerk (BHKW) mit Nebenbetrieben 'Garnelenhof im Pfaffenwinkel'.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 1966TF, 1967, 1967/3, 1970/2TF, 1991/2 und 2015TF jeweils Gemarkung Altenstadt. Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Westen - durch den Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 31
- im Süden - durch die Geländestufe (735 m ü.NN - 740 m ü.NN)
- im Osten - durch den Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 1991/2 parallel zur B 17
- im Norden - durch das Verwaltungsgebiet Stadt Schongau und der dieser vorgelagerten Geländestufe

Das Gebiet ist aktuell als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Mit Ausnahme der o. g. Geländestufe (natürliche Terrassenkante) ist der Änderungsbereich durch eine überwiegend ebenflächige Topographie gekennzeichnet. Die vorherrschende Bodennutzung ist Ackerbau, im Bereich der Gemarkungsgrenzen liegen kleinere Gehölzpflanzungen /-bestände sowie eine schmale Fläche mit Grünlandnutzung.

Die geplanten Gewerbegebietsflächen der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt sind derzeit durch einen nord-süd-gerichteten Wirtschaftsweg (in Verlängerung der Fl.-Nr. 1796/5, Gemarkung Schongau) erschlossen.

Der gesamte Änderungsbereich (Altenstadt, Schongau) weist mit wärmezeitlichen Schottern eine einheitliche Ausgangssituation auf. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerde und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsand bis -schluffkies. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen zwischen 44-49. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Landkreises Weilheim-Schongau liegt bei 41. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen des Änderungsbereiches sind damit leicht überdurchschnittlich.

Hochanstehendes Grundwasser ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind aktuell innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Ebenfalls sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Bodendenkmäler und/oder naturschutzrechtliche bzw. -fachliche Ausweisungen bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass südlich benachbart zum Änderungsbereich (Abstand ca. 100 m) das Bodendenkmal D-1-8231-0059 (Römerstraße) liegt. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren, bislang unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen, weshalb Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen.

## 2. ANLASS UND ZIELE

Im Zeitraum von der Aufstellung des FNP im Jahr 1991 bis 2013 nahm der Umfang an bebauten Gewerbeflächen in Altenstadt um insgesamt ca. 15,85 ha zu. Dies entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich ca. 0,7 ha / Jahr.

Von Seiten der Gemeinde Altenstadt wird eine lineare Fortschreibung dieser Entwicklung als Untergrenze einer möglichen / angestrebten zukünftigen Entwicklung gesehen.

Bei Annahme einer gleichbleibenden Entwicklung entspricht dies einem Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 10,5 ha innerhalb der nächsten 15 Jahre.

Einem erkennbaren Bedarf von ca. 10,5 ha in den kommenden 15 Jahren stehen somit derzeit im Gemeindegebiet von Altenstadt nachstehende Potenziale gegenüber:

- unbebaute Flächen in festgesetzten Gewerbegebieten: ca. 2,75 ha und
- unbeplante Gebiete in Gewerbeflächen gemäß FNP: ca. 2,4 ha sowie
- in 2014 entwickelte Gewerbefläche (B-Plan Nr. 31): ca. 2,5 ha.

Die Baufläche B-Plan Nr. 31 hat als Sondergebiet mit Zweckbestimmung 'Nebenbetrieb zum Biomasseheizkraftwerk' eine enge Nutzungsvorgabe und scheidet damit als anrechenbare, verfügbare Gewerbefläche für die allgemeine gewerbliche Entwicklung von Altenstadt aus.

Das Potenzial an unbebauten Gewerbeflächen mit bestehenden Baurechten (gesamt ca. 2,75 ha) verteilt sich auf 5 Teilflächen mit Größen zwischen 0,2 ha und 1,5 ha. Nach Größe, Lage und Zuschnitt sind diese Flächen vor allem als Erweiterungsflächen / Reserveflächen für ansässige Betriebe anzusehen, der Standort im B-Plan „An der südlichen Kelttenstraße“ ist mit einer zusammenhängenden Fläche von ca. 1,5 ha und der Lage direkt neben der B 17 auch gut geeignet für eine Neuansiedlung.

Das Potenzial unbeplanter Gewerbeflächen (gesamt ca. 2,4 ha) verteilt sich auf zwei Standorte nördlich der Franz-Josef-Strauß-Straße (ca. 1 ha) und östlich der Südlichen Römerstraße bzw. südlich des Köllenweges (ca. 1,4 ha). Offensichtliche Hindernisse für eine Entwicklung dieser Standorte sind nicht erkennbar.

Für die künftige Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird von Seiten der Gemeinde insbesondere Wert gelegt auf Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich und im Anschluss zu den vorhandenen Gewerbebetrieben.

Der Bereich zwischen dem B-Plangebiet Nr. 31 und der B 17 bietet folgende spezielle Standortfaktoren:

- Potenzial für Ansiedlungen mit größerem Flächenbedarf,
- geringe immissionsschutzfachliche / umweltfachliche Einschränkungen,
- Kooperationsmöglichkeiten mit der Stadt Schongau, insbesondere zur wirtschaftlichen Erschließung des Standortes,
- gute verkehrliche Anbindung.

Zur Entwicklung dieser Flächen führt die Gemeinde Altenstadt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Der Gesamtumfang der 17. FNP-Änderung umfasst ca. 10 ha, bei ca. 7,4 ha Gewerbefläche (GI).

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Änderungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt als 'Fläche für die Land- und Forstwirtschaft' dargestellt.

Das Änderungsgebiet ist bislang planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für dieses Areal bisher nicht.

### 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 4.1 Landesentwicklung, Raumordnung

Gemäß Regionalplan der Region 17 "Oberland" ist zum aktuell gültigen Stand, die Gemeinde Altenstadt als Kleinzentrum bestimmt.

Das Gewerbegebiet von Altenstadt liegt am Kreuzungspunkt Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Augsburg - Schongau - Füssen und der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Miesbach - Schongau.

Nachstehende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind im Zusammenhang mit der geplanten FNP-Änderung besonders relevant:

#### Raumstruktur

- 1.2 G *"Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden."*
4. G *"In den zentralen Orten des Mittelbereiches Schongau / Peiting soll durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungseinrichtungen auf eine Verbesserung des Branchenspektrums hingewirkt werden."*

#### Zentrale Orte und Entwicklungsachsen

- 2.2 G *"An den regionalen Entwicklungsachsen sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden."*

#### Natur und Landschaft

- 2.1.2 Z *"Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktion sollen*  
• *die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden. ..."*
- 2.7.1 Z *"Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche vermieden werden. ..."*
- 2.7.2 Z *"Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. ..."*

### Siedlungswesen

- 1.1 G *"Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden."*
- 1.2 G *"Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden."*
- 1.8 Z *"Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden."*
- 3.1 Z *"Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau / Peiting / Altenstadt ... gelenkt werden."*

### Gewerbliche Wirtschaft

- 2.1 Z *"Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte ... verbessert werden. ... Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen."*

### Technischer Umweltschutz

- 3.3 Z *"Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebieten und Erholungseinrichtungen der Region möglichst gering gehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriegebiete heranwachsen und umgekehrt."*

Die Entwicklung des geplanten (interkommunalen) Gewerbegebietes trägt den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Rechnung.

## **4.2 Standortentscheidung**

Zur Deckung des zu erwartenden gewerblichen Bauflächenbedarfes ist die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen erforderlich. Dabei ist den landesplanerischen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Altenstadt entwickelt deshalb zusammen mit der Stadt Schongau ein interkommunales Gewerbegebiet als logische Fortsetzung und räumliche Verknüpfung bestehender gewerblicher Bauflächen der Gemeinde Altenstadt (B-Plan Nr. 29 und Nr. 31) und der Stadt Schongau (Gewerbeflächen 'Äußerer Westen', Fa. Hirschvogel) in einem Bereich mit idealer verkehrlicher Anbindung und immissionsschutzrechtlich weitgehend unkritischer Lage.

Bei der Standortentscheidung wurden ergänzend nachstehende Kriterien berücksichtigt:

- Liegen einer baulichen Entwicklung entgegenstehende Vorgaben der Regionalplanung vor?
- Sind Betroffenheiten für Schutzgebiete /-objekte nach Naturschutz- und/oder Wasserrecht auszuschließen?

- Stehen konkrete naturschutzfachliche Zielsetzungen einer baulichen Entwicklung entgegen?
- Ist eine geeignete Siedlungsflächenanbindung gewährleistet?
- Bei der Standortentscheidung sind bevorzugt Flächen zu wählen, die eine bauliche Vorprägung aufweisen und den Grundsätzen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung tragen.

In Summe aller Kriterien stellt das Plangebiet eine planerisch gut geeignete Fläche dar, bei der keine fachlichen Hindernisse erkennbar sind, die einer entsprechenden baulichen Entwicklung entgegenstehen.

Andere Flächen mit vergleichbar günstigen oder besseren Voraussetzungen liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Potenzielle Alternativstandorte mit vergleichbarer verkehrlicher Anbindung kommen entweder in einem baulich nicht vorgeprägten Landschaftsausschnitt zu liegen oder weisen ein nicht unerhebliches Konfliktpotenzial mit benachbarten Siedlungsflächen (benachbarte Wohnnutzungen) bzw. den regionalplanerischen Vorgaben (Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze) auf.

### **4.3 Grünordnung**

Für das Änderungsgebiet wird eine an die Lage bzw. die umgebende Topographie und Nutzung angepasste Durchgrünung vorgesehen. Die prägenden Landschaftselemente im Umfeld des Änderungsgebietes sind zum einen die natürlichen Geländestufen / -kanten sowie die verstreut vorkommenden Gehölzstrukturen.

Dementsprechend erfolgt neben einem (weitgehenden) Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände (Wald im Sinne des BayWaldG) eine Offenhaltung der Geländestufen bzw. Betonung durch die zusätzliche Anlage von Gehölzstrukturen. Dadurch wird sowohl eine innere Gliederung der Bauflächen als auch eine Einbindung der Bauflächen in die umliegenden Landschaftsstrukturen erreicht.

Eine Konkretisierung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt.

### **4.4 Erschließung**

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Flur der Stadt Schongau über die Verlängerung der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße (Fl.-Nr. 1796/5) an die B 472 über eine zentrale Erschließungsachse. Die interne Erschließung bindet jeweils an diese Erschließungsachse an.

Daneben erfolgt auf Schongauer Flur eine ergänzende Anbindung an die Kreisstraße WM 6.

Die B 472 bindet direkt an die B 17 an. Damit sind die geplanten gewerblichen Bauflächen auf kurzem Wege an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Empfindliche Siedlungsflächen im Bereich der Gemeinde Altenstadt bzw. der Stadt Schongau werden durch den zu erwartenden gewerblichen KFZ-Verkehr damit nicht zusätzlich belastet.



## **4.5 Immissionsschutz**

Zur Überprüfung möglicher Schallbelastungen wurden die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen 2013 von hils consult GmbH schalltechnisch überrechnet. Die relevanten Immissionspunkte liegen dabei alle im westlichen Ortsrandbereich der Stadt Schongau. Die geplanten Bauflächen sind mit Emissionskontingenten von 63 bzw. 64 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts gemäß DIN 45 691 entwickelbar. Diese Emissionskontingente sind für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung grundsätzlich ausreichend.

Ein konkretes Schallgutachten wird im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens erstellt.

## **5. UMWELTBERICHT**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Gebrauch gemacht.

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Nachstehend wird das geplante Vorhaben kurz nach Standort, Art und Umfang beschrieben. Zur weiteren Erläuterung der Ziele für das Vorhaben wird auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung (Kap. 2) verwiesen.

##### STANDORT

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes von Altenstadt.

Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen der Gemeinde Altenstadt, wie im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayerns gefordert, besteht direkt im Westen (Biomasseheizkraftwerk, B-Plan Nr. 29 und Nr. 31).

Der Standort ist überwiegend ebenflächig und wird im Norden und Süden durch natürliche Geländekanten begrenzt.

##### ART UND UMFANG

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 10 ha und ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Untergeordnete Teilflächen sind als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

## 5.2 Umweltziele (Z) für das Plangebiet und deren Berücksichtigung (B)

- Z: Das Plangebiet wird durch die Regionalplanung dem Ländlichen Teilgebiet zugeordnet, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.
- B: Die bedarfsgerechte Entwicklung von gewerblichen Bauflächen dient dieser Zielsetzung.
- Z: Vorranggebiete für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und den Abbau von Bodenschätzen sowie Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen werden durch die Planung nicht berührt.
- B: nicht relevant
- Z: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Gebiete mit besonderer und/oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume werden von der Planung nicht berührt.
- B: nicht relevant
- Z: Gebiete mit besonderer und/oder herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung werden von der Planung nicht berührt.
- B: nicht relevant

### Arten- und Biotopschutz

#### ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden von der Planung nicht berührt. Im Bereich des Plangebietes liegen keine konkreten Maßnahmenziele oder andere fachliche Zielsetzungen gemäß ABSP vor.

#### NATURSCHUTZGESETZ

Das Plangebiet beinhaltet weder Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 und 30 BNatSchG, noch liegt es benachbart zu diesen Schutzgebietskategorien.

#### BIOTOP- UND ARTENSCHUTZKARTIERUNG BAYERN

Das Planungsgebiet beinhaltet keine amtlich kartierten Biotope der Biotopkartierung sowie auch keine Artnachweise der Bayerischen Artenschutzkartierung. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Bauflächen liegen keine Nachweise der amtlichen Biotopkartierung und/oder Artenschutzkartierung vor.

#### SONSTIGE NATURSCHUTZFACHLICHE ZIELSETZUNGEN

Konkrete naturschutzfachliche Zielsetzungen sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für das Plangebiet nicht formuliert / dargestellt.

Die Flächen werden lediglich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt.

## 5.3 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

### 5.3.1 Schutzgut Boden

Die geologische Ausgangssituation des Untersuchungsgebietes ist von würmeiszeitlichen Schottern geprägt. Die vorherrschenden Bodenarten sind sandige Kiese, die von Lehmen überdeckt werden. Bei den anstehenden Bodentypen handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden.

Die Böden weisen eine landwirtschaftliche Nutzungseignung sowohl als Grünland- als auch als Ackerstandort auf. Die Ertragsfähigkeit (Grünland- bzw. Ackerzahl) liegt im Bereich 49 - 51 und damit über dem landkreisweiten Durchschnitt.

### **5.3.2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes oder direkt räumlich benachbart zum selben nicht vorhanden.

Die quartären Schotter sind als maßgeblicher Grundwasserleiter anzusprechen. Die mittlere Grundwasserneubildung /a liegt zwischen 100 - 150 mm und ist damit vergleichsweise gering.

Trinkwassernutzung besteht im Plangebiet oder im funktionalen Zusammenhang damit nicht. Mit hochanstehendem Grundwasser ist nicht zu rechnen.

Das Schutzgut Wasser weist im Vorhabensbereich eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit auf.

### **5.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Eine funktionale Anbindung dieser Kaltluftentstehungsflächen an die Siedlungsflächen von Altenstadt oder Schongau im Sinne einer Frischluftzufuhr besteht nicht.

Mit der B 17 und den benachbarten Gewerbeflächen von Schongau und Altenstadt besteht eine gewisse lufthygienische Vorbelastung für das Planungsgebiet. Damit weist das Schutzgut Klima und Luft im Vorhabensgebiet nur eine reduzierte Empfindlichkeit auf.

### **5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Planungsgebietes erfolgte in 2012 und 2015 eine Begehung sowie eine flächendeckende Vegetationsstrukturtypen- und Nutzungskartierung.

Das Plangebiet wird überwiegend von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Vorherrschend sind hierbei Ackerflächen, benachbart zum Sondergebiet des B-Planes Nr. 31 auch Intensivgrünlandflächen. Im Bereich der natürlichen Hangkante an der Gemeindegrenze im Norden des Planungsgebietes bestehen ruderale Hochstaudenfluren, Laubgehölzstrukturen jungen Bestandsalters, kleinflächige Altgrasstrukturen und ebenfalls Grünlandbestände. Benachbart zur Süd-West-Grenze des Plangebietes liegen größere zusammenhängende Waldflächen.

Die natürliche Hangkante im Süden des Plangebietes ist von Einzel(nadel-)gehölzen und Altgrasfluren geprägt. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Habitattypen sind für Vorkommen von naturschutzfachlich sensiblen und/oder wertgebenden Arten nicht geeignet.

Zudem muss das Plangebiet durch die Benachbarung der B 17 und der vorhandenen gewerblichen Bauflächen als vorbelastet beschrieben werden.

Dem Plangebiet kommt damit im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt keine besondere Bedeutung zu.

### **5.3.5 Schutzgut Landschaft**

Die landschaftsbildprägenden und -bereichernden Strukturen des Plangebietes sind in erster Linie die natürlichen Geländekanten im Norden und Süden der überplanten Fläche sowie die vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzflächen (Wald im Sinne des BayWaldG).

Die prägenden und bereichernden Strukturen entfalten dabei keine visuelle Fernwirkung, sondern sind nur lokal von Bedeutung.

Die B 17 und die bestehenden gewerblichen Bauflächen sind überwiegend als Vorbelastung zu werten.

In der Gesamtheit kommt dem Plangebiet eine durchschnittliche Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

### **5.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Nach Überprüfung des Plangebietes mit den aktuellen Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas am 20.10.2015 ergeben sich keine Hinweise auf vermutete / bekannte Baudenkmale.

Gemäß den Daten aus dem Bayerischen Denkmatalatlas liegt das Bodendenkmal D-1-8231-0059 (Römerstraße) ca. 100 m südlich zur Geltungsbereichsgrenze der 17. FNP-Änderung.

Aufgrund dieser Nähe zwischen der Römerstraße und dem Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung geht das Landesamt für Denkmalpflege davon aus, dass weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auftreten können. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen deshalb in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

Im Plangebiet existieren aktuell keine bestehenden Bauwerke (eingefallenes landwirtschaftliches Nebengebäude am nördlichen Randbereich des Plangebietes).

Im räumlichen Geltungsbereich bzw. benachbart dazu verlaufen Versorgungsleitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

Das Schutzgut Sachgüter weist keine besondere Empfindlichkeit im Vorhabensbereich auf. Für das Schutzgut Kulturgüter ist vorsorglich von einer erhöhten Empfindlichkeit auszugehen. Der genaue Sachverhalt kann erst im Zuge nachgelagerter Vorhabenszulassungen geklärt werden.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar benachbart zu diesem liegen keine Flächen mit dauerhafter Wohnnutzung oder mit regelmäßig genutzter Erholungsinfrastruktur.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend finden sich gewerbliche Bauflächen sowie übergeordnete Straßeninfrastrukturbänder (B 17, B 472, WM 6). Die Straßen und Gewerbeflächen sind als Vorbelastung zu werten.

Das Plangebiet entfaltet derzeit keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

### **5.3.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit besonderer Relevanz für das Plangebiet sind derzeit nicht ersichtlich.

## 5.4 Entwicklungsprognose für den Umweltzustand

### 5.4.1 Prognose ohne Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen Nutzungen dauerhaft erhalten. Da die Flächen gute landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen aufweisen, ist von einem Fortbestand dieser Nutzung auszugehen.

Die Nichtdurchführung der Planung bedingt statistisch eine Minderdeckung an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Altenstadt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde und der regionalplanerischen Zielsetzungen zur gewerblichen Entwicklung ist in diesem Fall eine Verlagerung der benötigten gewerblichen Bauflächen an andere Bereiche des Gemeindegebietes bzw. in andere Gemeinden zu erwarten. Nachdem der Standort durch den interkommunalen Ansatz und seine spezifischen Eigenschaften besonders günstig beurteilt wird, ist bei einer Verlagerung in andere Gemeinde(teile) nicht mit einer Reduzierung nachteiliger Umweltwirkungen zu rechnen.

### 5.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die im Rahmen der Realisierung der Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben.

#### Schutzgut Boden

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Flächenversiegelungen und damit mit dem Verlust der (meisten) natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Aufgrund der Widmung der Bauflächen ist entsprechend der gebietsspezifisch zulässigen GRZ mit hohen Versiegelungsgraden zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden im Einzelnen wie folgt bewertet:

Bodenfunktion	Bewertung / Bestand	Auswirkungen
Lebensraumfunktion (Tiere und Pflanzen)	Aufgrund der vorliegenden standörtlichen Ausgangsbedingungen und der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation bzw. die Habitatfunktion für die Fauna als durchschnittlich bis gering bewertet.	weitgehender Verlust aufgrund hoher Versiegelung
	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerdeböden aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)	
Retentionsvermögen	durchschnittlich bis hoch	weitgehender Verlust durch Versiegelung und Änderung des Bodengefüges
Retentionsvermögen für wasserlösliche Stoffe	durchschnittlich	
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	durchschnittlich	
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	hoch	weitgehender Verlust durch Flächeninanspruchnahme

Die Böden werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen gute Erzeugungsbedingungen auf. Die Entwicklung von Bauflächen ist regelmäßig auch mit der Notwendigkeit von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verbunden (ggf. können auch walddrechtliche Ausgleichsflächen anfallen). Diese können neben den primären Bauflächen ebenfalls zu einem Entzug (oder zu Nutzungseinschränkungen auf) von landwirtschaftlichen Nutzflächen führen.

#### Schutzgut Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes sind keine dauerhaften oder baubedingten Eingriffe ins Grundwasser erforderlich. Grundwassernutzungen liegen im funktionalen Umfeld der Planung nicht vor. Oberflächengewässer werden weder räumlich noch funktional von der Planung berührt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Regenwasserversickerung erwartet. Die standörtlichen Gegebenheiten für eine Versickerung von Niederschlagswassern innerhalb des Geltungsbereiches liegen vor. Eine ordnungsgemäße Versickerung von (unbelastetem) Niederschlagswasser reduziert die nachteiligen Auswirkungen (Verlust von Retentionsvermögen) durch eine bauliche Entwicklung.

Unmittelbare umwelterhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht ausgelöst.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die überplanten Flächen werden durch die Bauflächenrealisierung ihre Funktion als kaltluftproduzierende Fläche weitgehend verlieren. Nachdem die Flächen klima- und lufthygienisch keine (besondere) funktionale Anbindung an Siedlungsflächen aufweisen, sind über die Vorhabensfläche hinausreichende klimahygienische Auswirkungen nicht zu erwarten. Nachdem im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die konkrete Nutzung der geplanten Bauflächen und damit zusammenhängende lufthygienische Auswirkungen nicht absehbar sind, ist zum derzeitigen Planungsstand eine Prognose lufthygienischer Umweltauswirkungen nicht möglich.

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Bereich des Planungsgebietes oder unmittelbar benachbart dazu sind keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder anderweitig naturschutzfachlich besonders wertgebender Art- und/oder Gesellschaftsvorkommen bekannt. Es ist vielmehr nur von einem Vorkommen ubiquitärer Arten in durchschnittlicher Individuenzahl auszugehen. Dementsprechend werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erwartet.

#### Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes und der benachbarten Nutzungen sind bei einer unterstellten durchschnittlichen Gewerbebebauung keine visuellen Fernwirkungen und/oder besonderen Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes zu erwarten. Die Planung berücksichtigt den räumlichen und funktionalen Erhalt der vorhandenen landschaftsbildprägenden und -bereichernden Elemente bzw. Strukturen.

### Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Bekannte oder vermutete Baudenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereichs muss mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern insbesondere des römischen Zeithorizontes gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

Gemäß Art. 1 DSchG sind Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Weitere / nachfolgende Planungen im Nähebereich bedürfen der Absprache mit den Denkmalbehörden. Eine genauere Prognose der denkmalpflegerischen Erheblichkeit ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Besondere Infrastruktureinrichtungen und/oder andere Sachgüter befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Planungsgebietes. Nachteilige Auswirkungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter sind derzeit nicht erkennbar.

### Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Die geplante Nutzungsänderung wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der derzeitigen flächenbezogenen Emissionen führen. Hinsichtlich möglicher Schallemissionen wurde das Plangebiet von hils consult GmbH überschlägig überrechnet und mit Schall-Emissionskontingenten belegt. Bei Einhaltung der Emissionskontingente (63/64 dB(A) tags, 47 dB(A) nachts) ist bei den relevanten Immissionsarten nicht von einer Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen auszugehen.

Andere mögliche Emissionen können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung aufgrund nicht hinreichend konkreter Erkenntnisse nicht beurteilt werden.

Eine konkrete Beurteilung bleibt dem Bebauungsplanverfahren bzw. einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung (Einzelbetrieb / Einzelanlage) vorbehalten.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die die o. g. nachteiligen Umweltauswirkungen übersteigen oder verändern und damit zu einer abweichenden Gesamtbeurteilung oder zu erwartenden Umweltauswirkungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Planung berücksichtigt den Erhalt der landschaftsbildprägenden Strukturen und Elemente. Diese umfassen auch die Flächen mit etwas erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Im Rahmen einer Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens die Ausgleichsverpflichtung ermittelt.

Die Bilanzierung erfolgt dabei nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003“.



Nähere Aussagen zu den geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

## **5.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Da eine Beurteilung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eine genaue Vorhabenskenntnis voraussetzt, kann diese erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll bearbeitet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konfliktschwerpunkte erkennbar.

## **5.7 Planungsalternativen**

Für die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Schongau bieten sich keine grundsätzlich anderen Standorte an.

Als maßgebliche Eignungskriterien werden dabei definiert:

- direkte verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz
- Synergieeffekte durch interkommunalen Ansatz
- bauliche Vorprägung bzw. ausreichende städtebauliche Anbindung
- Inanspruchnahme aus Umweltsicht vorbelasteter Standorte
- Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte
- Vermeidung besonderer naturschutzfachlicher und/oder regionalplanerischer Zielkonflikte

Die Anbindung der gewerblichen Bauflächen an bzw. die Fortsetzung von bestehenden gewerblichen Bauflächen bieten die Möglichkeit, eine geordnete Fortentwicklung der gewerblichen Bauflächen ohne Zersiedlung der freien Landschaft an relativ unempfindlichen und damit gut geeigneten Standorten zu ermöglichen. Standorte mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen bei gleicher Eignung liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

## **5.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der vorliegende Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Dieser wurde u. a. auf Grundlage nachstehender Unterlagen erstellt:

- Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der FNP-Änderung
- Auswertung der verfügbaren Sekundärdaten (insbesondere: Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Bodengüte, Geologie, Denkmalviewer, Topographie, Grundwasser)
- Schalltechnische Beurteilung von hils consult GmbH; 2013

Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Kenntnisse oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Eine sachgerechte Prüfung aller relevanten Umweltbelange ist damit gewährleistet.

## **5.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht hinreichend konkret, um die Erfordernis oder gegebenenfalls Art und Umfang von Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen festlegen zu können. Angaben zu Monitoringmaßnahmen bleiben deshalb dem Bebauungsplanverfahren oder der Einzelgenehmigung bestimmter Vorhaben vorbehalten. Auf das Erfordernis einer Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG für jegliche Art von Bodeneingriffen wird explizit hingewiesen.

## **5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha. Es liegt im südöstlichen Gemeindegebiet zwischen der B 17 und der Kreisstraße WM 6. Die überplanten Flächen unterliegen derzeit weitgehend einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll zusammen mit der Stadt Schongau als interkommunales Gewerbegebiet erfolgen. Die überplanten Flächen weisen mit Ausnahme des Schutzgutes Kulturgüter keine besonderen Empfindlichkeiten bei den Schutzgütern gemäß UVPG auf.

Beim Schutzgut Kulturgüter muss berücksichtigt werden, dass nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege (aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu einer bekannten Römerstraße) innerhalb des Änderungsbereiches mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern insbesondere der des römischen Zeithorizontes gerechnet werden muss. Hier ist deshalb vorsorglich eine erhöhte Empfindlichkeit für das Schutzgut Kulturgüter zu unterstellen.

Der geplante Standort ist für eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen gut geeignet und entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben.

Standortalternativen mit offensichtlich geringeren Umweltauswirkungen und gleicher Standorteignung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Konkrete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens festgesetzt. Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange kann erst auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens sinnvoll erfolgen. Derzeit sind keine artenschutzrechtlichen Konfliktschwerpunkte erkennbar.

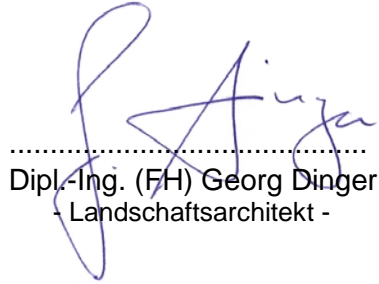
## **5.11 Wirksamkeit**

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

aufgestellt:

**EGER & PARTNER**

Augsburg, Mai 2017



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Georg Dinger  
- Landschaftsarchitekt -