



STADT SCHONGAU

21.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Geändert:

22.10.2013
11.02.2014
20.05.2014

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Lechtorststraße 17
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EGER & PARTNER BDLA**
Austraße 35
86153 Augsburg
Tel.: 0821/259294-0
Fax: 0821/259254-12
mail: egerAegerpartner.de

21. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Schongau

Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern, Az. 420-4621-WM 25-2 vom 05.11.1992.

Am 19.02.2013 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Flurnummern 1796, 4948/6 und Teilflächen aus 4948/5, 4947/8, 1801/1, Gemarkung Schongau zu ändern.

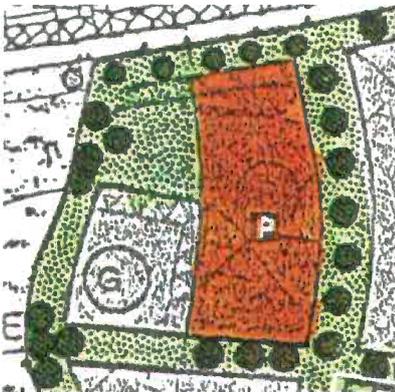
Parallel dazu wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nr. 76 „Ehemaliges Deponiegelände“ aufgestellt.

Das Verfahren wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsgebietes zum Teil als Fläche für Stellplätze, zum Teil als Gewerbegebietsfläche und als Grünfläche ausgewiesen.

Die Fläche für die Stellplatzanlagen umfasst ca. die Hälfte des Änderungsgebietes und teilt die Grundstücke in Nord-Südrichtung. Die ausgewiesene Gewerbefläche ist im südwestlichen Teilbereich dargestellt.



Durch die bestehenden Anträge für Gewerbeflächen einheimischer Betriebe, als auch zur Schaffung dringend benötigter Parkplatzflächen für die anliegenden Großbetriebe, ist die Fläche neu zu gliedern und soll nun in ihrer Gesamtheit als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

C.) Änderungsgebiet

Lage und Größe:

Das Änderungsgebiet wird im Norden durch die B 472, im Osten durch die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße, im Süden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 34.500 m².

Höhenentwicklung:

Bei dem Gebiet handelt es um leicht geneigtes Gelände mit einem homogenen Gefälle von Südwesten nach Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 2,0 m.

Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über eine innere öffentliche Erschließungsstraße, die an die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße angeschlossen wird, erschlossen.

D.) Gesamtsituation und geplante bauliche Nutzung:

Auf dem Planungsgebiet befindet sich eine ehemalige Restmülldeponie, sowie, im südöstlichen Bereich, eine Bauschuttdeponie.

Die Deponiekörper wurden in letzter Zeit durch entsprechende Fachbüros begutachtet, zuletzt durch die GeoUmweltTeam GmbH am 02.02.2009.

Durch eine elektromagnetische Vermessung konnte der Verlauf der Deponiekörper relativ genau bestimmt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Hinzuziehung weiterer Fachbüros die Detailfragen zu der Bebauung, Erschließung, Entwässerung etc. geklärt.

Für das Gebiet werden in den Nordwest-, sowie Nordostbereichen Bauflächen für einheimische Gewerbetreibende vorgesehen. Zwischen diesen Flächen sind Stellplätze für den östlich gelegenen Gewerbebetrieb auf dem Deponiekörper vorgesehen.

Im Süden des Gebietes sind ebenfalls Stellplätze für den nahe gelegenen Industriebetrieb geplant.

E.) Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch den bestehenden Anschluss an das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung besteht durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

In dem geplanten Entwässerungskonzept wird das anfallende, nicht verunreinigte Regenwasser in einem Versickerungsteich am nordöstlichen Rand des Baugebietes außerhalb der beiden ehemaligen Müllplätze versickert und dem Grundwasserleiter zugeführt.

Die Entwässerung sieht folgende Maßnahmen vor:

Entwässerung der Parkplätze:

Überfahrbare Entwässerungsrinnen sowie Randgräben, Breite bis 1,0 m mit einer geringen Tiefe bis 0,3 m.

Entwässerung der Erschließungsstraße:

Randgraben, Breite bis 1,0 m mit geringer Tiefe bis 0,3 m.

Entwässerung der Vorplätze:

Überfahrbare Entwässerungsrinne nach Erfordernissen der Platzgestaltung

Dachentwässerung:

Anschluss der Regenfallrohre direkt an die Entwässerungsrinnen und Randgräben.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren detailliert erläutert.

F.) 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. Dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Untersuchungen (Schurfuntersuchungen und Messungen zu Deponiegasemissionen) vervollständigt.

F.1 Einleitung

F.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Nachstehend wird das geplante Vorhaben kurz nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben.

Standort

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet der Stadt Schongau am westlichen Ortsrand. Das Plangebiet ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Art und Umfang

Das Beurteilungsgebiet umfasst insgesamt ca. 3,45 ha.

Es beinhaltet

- ein Gewerbegebiet sowie
- Grünflächen.

Bedarf an Grund und Boden

Aussagen zum Bedarf an Grund und Boden werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

F.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Naturschutzgesetze

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete oder Bestandteile nach §§ 23-30, 32 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt.

Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) sowie der Artenschutzkartierung des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz liegen für das Plangebiet keine Eintragungen vor.

Bayerisches Wassergesetz

Im Änderungsgebiet bzw. dessen Umgebung liegen weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete.

Bayerisches Waldgesetz

Waldflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Flächennutzungsplan Stadt Schongau

Für die geplante Konzentrationsfläche muss der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schongau geändert werden (vgl. Kap. B).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet zum Teil als Parkplatz, zum Teil als Gewerbegebiet, als sonstige Grünfläche und im westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Überlagernd zur Grünfläche ist eine geplante Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Im Zuge der Planung soll das Änderungsgebiet nahezu vollständig als Gewerbegebiet mit einer randlichen Eingrünung im Westen, Osten und Norden des Gebietes dargestellt werden.

F.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

F.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Im Beurteilungsgebiet sind weder Wohnbauflächen noch spezielle Einrichtungen zur Erholungsnutzung vorhanden. Entlang der Marktoberdorfer Straße (B 472) verläuft ein F+R-Weg.

Im Rahmen der derzeitigen Nutzung des Plangebietes besteht nach den vorliegenden Untersuchungen kein Gefährdungspotential aufgrund der Müllablagerungen im Untergrund des Plangebietes.

Bewertung

Für die Wohnfunktion hat das Plangebiet aktuell keinerlei Bedeutung, seine Bedeutung für die Erholungsfunktion wird ebenfalls nur gering eingeschätzt. Zudem ist das Gebiet vorbelastet durch Lärmemissionen von der nördlich verlaufenden B 472 sowie die Müllkörper im Untergrund (Entwicklung von Deponiegas).

Schutzgut Boden

Bestand

Das Änderungsgebiet liegt geologisch gesehen innerhalb der während der letzten Eiszeit abgelagerten Schmelzwasserschotter. Diese erreichen im Gebiet eine Mächtigkeit von 8 – 10 m und werden von würmeiszeitlichen Grundmoränenböden (Schichtmächtigkeit 20 – 25 m) unterlagert.

Innerhalb des Änderungsgebietes liegen im Bereich ehemaliger Kiesabbaustellen die zwei Müllkörper der sog. „Altdeponie Schongau“ und der sog. „Bauschuttdeponie Schongau“. Diese umfassen zusammen eine Fläche von ca. 2 ha. Die bis zu 8 m mächtigen Auffüllungen sind mit einer 1 – 2 m dicken bindigen Schicht aus überwiegend schluffigem Material mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen überdeckt. Insgesamt erhebt sich die Deponie um bis zu 2,5 m über das Umgebungsniveau.

Mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 22.05.2012 wurden die Flächen unter dem Vorbehalt einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzung aus dem Altlastenkataster gelöscht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die natürlicherweise im Gebiet anstehenden Parabraunerden im Zuge der Abbau-, Verfüllungs- bzw. Rekultivierungstätigkeiten im Gebiet bereits weitestgehend beseitigt bzw. gestört wurden.

Bewertung

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen wird die Bedeutung des Plangebietes für die natürlichen Bodenfunktionen als sehr gering eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld nicht vor.

Im Zuge im Gebiet durchgeführter Bohrungen wurde in der Vergangenheit bis in eine Tiefe von mehr als 30 m kein Grundwasser festgestellt. Von einem tiefer liegenden potentiellen Grundwasserleiter sind die Abfallablagerungen der Deponiekörper nach den Ergebnissen dieser Bohrungen durch eine zwischen 5,6 und 14,1 m mächtige, nur gering durchlässige Moränenlage getrennt. Bei einer Kontrolle der Grundwasserstände an den drei im Gebiet vorhandenen Grundwassermessstellen wurde in der Messstelle GWM-SOG 035 im Nordosten des Plangebietes ein Wasserspiegel von 29,85 m unter GOK festgestellt. Die beiden übrigen Messstellen waren trocken (Geo-UmweltTeam GmbH, Marktoberdorf vom 16.01.2014).

Die Versickerung von Niederschlägen im Bereich der Ablagerungen ist durch die überlagernde Abdeckung aus vorwiegend bindigem Material begrenzt.

Von einer Grundwassergefährdung durch die Altlandlagerungen wird derzeit nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen nicht ausgegangen

Bewertung

Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und nachdem Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorkommen wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser insgesamt gering bewertet.

Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Auf der derzeit überwiegend als Grünland genutzte Fläche im Plangebiet sowie den im Süden und Westen daran angrenzenden weiteren Freiflächen ist insbesondere in wind- und wolkenarmen sogenannten „Strahlungsnächten“ mit der Entstehung von Kaltluft zu rechnen, die, der Geländegestalt folgend, in Richtung Nordosten abfließt.

Bei den vorherrschenden westlichen und südwestlichen Windrichtungen liegt das Beurteilungsgebiet zudem in einer Durchlüftungsbahn für die westlich und östlich der B 17 gelegenen Bauflächen der Stadt Schongau.

Besondere lufthygienische oder klimatische Austauschbeziehungen liegen allerdings nicht vor. Zudem ist hinsichtlich beider Funktionen von Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen der unmittelbar benachbarten Bundesstraßen B 472 und B 17 auszugehen.

Durch biologische Abbauprozesse innerhalb des Deponiekörpers entsteht Deponiegas (überwiegend Methan), das flüchtig über die oberflächliche Abdeckung der Deponie in die Atmosphäre austritt. Aufgrund des relativ hohen Müllalters ist die Deponiegasproduktion nach den Aussagen der vorliegenden Gutachten bereits stark abgeklungen, und wird voraussichtlich in den kommenden Jahren weitgehend zum Erliegen kommen.

Bei einer im November 2013 durchgeführten Messung der aktuellen Deponiegasemissionen („FID-Begehung“) wurde festgestellt, „... dass von den beiden ehemaligen Müllplätzen nahezu keine Emissionen ausgehen. Die visuelle Kontrolle der Oberfläche ergab keine relevanten Beanstan-

ungen und keine organoleptischen Auffälligkeiten“ (Ingenieurbüro Haas-Kahlenberg GmbH, Gilching vom 22.12.2013).

Bewertung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie fehlender klimatologischer Austauschbeziehungen kommt dem Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft zu.

Schutzgut Pflanzen

Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit als Grünland angesät und wird intensiv genutzt / gepflegt. Auf Teilflächen am östlich Rand finden sich Bodenablagerungen mit einem Komplexbestand aus Hochstauden, Altgras und Gehölzbeständen (Sukzession). Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop oder besonders seltene Bestände liegen allerdings auch hier nicht vor.

Bewertung

Floristische Besonderheiten liegen im gesamten Plangebiet nicht vor. Zudem bestehen wesentliche Vorbelastungen durch die intensive Nutzung. Die struktureicheren Bestände am östlichen Gebietsrand sind vergleichsweise jungen Alters und stark gestört, so dass insgesamt dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Schutzgut Tiere

Bestand

Da derzeit keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorliegen, wurden gesonderte faunistische Erhebungen nicht durchgeführt. Infolge der bestehenden Vorbelastungen, des geringen Struktureichtums und der intensiven Nutzung ist allenfalls mit dem Vorkommen häufiger und weit verbreiteter Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen.

Bewertung

Faunistische Besonderheiten liegen im gesamten Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht zu erwarten. Zudem bestehen wesentliche Vorbelastungen durch die intensive Nutzung, so dass insgesamt dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Tiere nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Schutzgut Landschaft (-sbild)

Bestand

Als Ergebnis der durchgeführten Rekultivierung des Deponiekörpers fügt sich das Plangebiet optisch in die südlich bzw. westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen ein. Abgesehen von einzelnen Grundwassermesspegeln ist im heutigen Erscheinungsbild des Geländes die im Untergrund liegende Vorbelastung als Deponiekörper ohne Kenntnis dieser Vergangenheit kaum mehr ablesbar. Bereichernde Strukturelemente wie Gehölze fehlen weitestgehend. Vorbelastungen bestehen in Form der Ablagerungen am Rande der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße.

Bewertung

Aufgrund fehlender landschaftsbildwirksamer Elemente und der bestehenden Vorbelastungen kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Schutzgut Kulturgüter

Bestand

Im Beurteilungsgebiet liegen keine Kulturgüter vor. Nachdem es sich im Plangebiet zu überwiegenderen Teilen um einen Deponiestandort handelt, können insbesondere auch archäologische Fundstellen ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Kulturgüter ist gering.

Schutzgut Sachgüter

Bestand

Am nördlichen Rand des Plangebietes (südlich der B 472) verläuft eine Gasleitung durch das Plangebiet. Zudem finden sich vereinzelt Anlagen zur Überwachungen des Deponiekörpers (Grundwasserpegel).

Bewertung

Die Gasleitung wird in ihrer Bedeutung hoch bewertet, die Nebenanlagen der Deponie als durchschnittlich.

Schutzgut Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bereits bei den jeweiligen Schutzgütern erfasst (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Landschaftsbild: landschaftsbildbereichernde Wirkung von Vegetationsbeständen).

Darüber hinaus sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

F.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose ohne Durchführung der Planung

Nachdem auf Teilflächen des Plangebietes auch im rechtswirksamen FNP der Stadt Schongau bereits ein Gewerbegebiet und ein Parkplatz dargestellt sind, ist zumindest für diese Bereiche auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer baulichen Entwicklung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Im Gegensatz zur vorliegenden Planung sind allerdings im rechtswirksamen FNP ein deutlich höherer Grünflächenanteil (Ortsrandeingrünung) sowie eine Teilfläche für Landwirtschaft vorgesehen.

Nachdem auch bei Durchführung der Planung im Änderungsgebiet die Entwicklung eines Gewerbegebietes bzw. von Stellplatzflächen geplant sind, ist bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung zwar von grundsätzlich gleichartigen Auswirkungen auszugehen, bei Nichtdurchführung der Planung wäre der Umfang der hiermit voraussichtlich verbundenen Beeinträchtigungen allerdings geringer.

Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben.

Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

- Das Risiko möglicher nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (z.B. durch Lärmemissionen oder Deponiegas) ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Nach den vorliegenden Untersuchungen können erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.
- Auswirkungen auf die Bevölkerung (-szahl) in Schongau bzw. der Nachbargemeinde Altstadt ergeben sich durch das Vorhaben nicht.

Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Inanspruchnahme für bauliche Anlagen im Bereich der geplanten Bau-, Stellplatz- und Verkehrsflächen. In Folge der bestehenden Vorbelastungen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigung der natürlichen Wasserkreisläufe (Niederschlag, Verdunstung, Versickerung und Grundwasserneubildung) durch Erhöhung des Versiegelungsanteils.
- Risiko der Schadstoffauswaschung aus dem Deponiekörper bei Beeinträchtigung der bestehenden Deponieabdeckung bzw. bei Zufluss von Sickerwasser.
- Nach den vorliegenden Untersuchungen können erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Weitergehende Ausführungen hierzu bleiben dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Schutzgüter Klima und Luft

- Risiko veränderter Deponiegasemissionen.
- Nach den vorliegenden Untersuchungen können erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Weitergehende Ausführungen hierzu bleiben dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Verlust von Lebensräumen geringer Bedeutung; da im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen besonders seltener oder schützenswerter Arten zu rechnen ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft (-sbild)

- Mit der geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes bzw. von Parkplätzen wird das Erscheinungsbild im Plangebiet nachhaltig verändert.
- Erhebliche Beeinträchtigungen können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen (Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zu Art und Maß bzw. Gestaltung der baulichen Nutzung) vermieden werden. Weitergehende Ausführungen hierzu bleiben dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Schutzgüter Kulturgüter

- Keine Betroffenheit von Kulturgütern im Plangebiet.

Schutzgüter Sachgüter

- Nachteilige Auswirkungen auf die am Rande des Plangebietes verlaufende Gasleitung können durch eine entsprechende Planung vermieden werden. Weitergehende Ausführungen hierzu bleiben dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Schutzgut Wechselwirkungen

Soweit mit der Planung beurteilungsrelevante Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbunden sind, wurden diese bei der Beurteilung der Schutzgüter mit erfasst (z.B. Boden und Grundwasser).

F.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachstehend werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen genannt, die im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ggf. zu konkretisieren sind.

- Lärmschutz: Festlegung von maximal zulässigen Emissionskontingenten für die geplanten Nutzungen
- Immissionsschutz: Regelungen zu Oberflächenbefestigung, zulässigen Nutzungen und Schutzmaßnahmen in Hinblick auf Deponiegas
- (funktionsgleicher) Erhalt der bestehenden Deponieabdeckung
- Abführung und Behandlung von Niederschlagswasser: Errichtung von Versickerungsanlagen ohne Beeinflussung des Deponiekörpers
- Eingrünung / Durchgrünung / Gestaltung baulicher Anlagen
- Überwachungsmaßnahmen

Die Behandlung der **Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren überlassen. Die besondere Situation des Plangebietes mit einer bestehenden Altablagerung im Untergrund sowie die Grundsätze des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Stand: Januar 2003) sind hierbei zu beachten. Sollte sich bei dieser Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein im Plangebiet nicht nachweisbarer Kompensationsbedarf ergeben, soll dieser aus dem "Ökokonto" der Stadt Schongau ausgeglichen werden.

F.2.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Verbotstatbestände beziehen sich zwar erst auf die eigentlichen Tathandlungen bei Umsetzung des Vorhabens, aus Gründen der Rechts- und Verfahrenssicherheit ist allerdings bereits eine Prüfung auf der vorgelagerten Ebene der Flächennutzungsplanung notwendig.

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage vorhandener Sekundärdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie auf einer Potentialabschätzung der Habitatstrukturen. Faunistische Erhebungen vor Ort wurden nicht durchgeführt. Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen ist hierbei insbesondere mit dem Vorkommen von (europarechtlich geschützten) Vogelarten und Kleinsäugetern zu rechnen. Hinweise auf weitere beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen derzeit nicht vor.

Bei den **Vögeln** ist von einer potentiellen Nutzung des Plangebietes für verschiedene Vogelarten auszugehen, wobei u.a. aufgrund der starken verkehrsbedingten Vorbelastung überwiegend häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten sind.

Brutvorkommen von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche oder Kiebitz) sind aufgrund der geringen Abstände zu Straßen bzw. zum F+R-Weg entlang der B 472 sehr unwahrscheinlich, für Heckenbrüter geeignete Strukturen finden sich nur in Form einzelner Gebüsch am Rande der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße. Soweit hier einzelne Brutreviere bestehen, handelt es sich aller Wahrscheinlichkeit nach ausschließlich um Arten, die in jeder Brutsaison ihr Nest neu bauen. Horststandorte oder Baumhöhlen, für die eine wiederkehrende Nutzung anzunehmen wäre, und bei denen daher von einer erhöhten Schutzwürdigkeit auszugehen wäre, können im Gebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der begrenzten Ausdehnung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es für die einzelnen Arten überwiegend nur einen Teillebensraum darstellt, die möglichen Funktionen reichen von Brutstandorten bis zu Nahrungshabitaten. Es gehen zwar möglicherweise durch die Beseitigung von Gehölzbeständen einzelne Brutstätten bau- und anlagebedingt verloren, die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern kann jedoch durch eine vollständige Freimachung des Baufeldes in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison vermieden werden. Bei Durchführung der Planung werden im Zuge von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen voraussichtlich vergleichbare Lebensraumstrukturen neu entstehen.

Das allgemeine Kollisionsrisiko erhöht sich durch das Vorhaben nicht (nur untergeordnete Zunahme des PKW-Verkehrs). Durch Lärm sowie visuelle Effekte kann es zu Störungen einzelner Brutpaare während der Brut- und Aufzuchtzeit kommen, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten im Naturraum und somit im natürlichen Verbreitungsgebiet verschlechtert, da für die durchwegs mobilen Arten im näheren und weiteren Umfeld Ausweichlebensräume in ausreichender Qualität und Umfang vorhanden sind.

Bei den Kleinsäugetern ist mit dem Vorkommen von **Fledermäusen** zu rechnen, weitere europarechtlich geschützte Säugetiere können mit weitgehender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse liegen für das engere Plangebiet keine Nachweise über unmittelbare Vorkommen vor. Aufgrund der Lebensraumansprüche dieser Arten und des entsprechenden geeigneten Strukturangebotes im weiteren Umfeld des Plangebietes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es Teil des Gesamtlebensraumes der genannten Artengruppe ist.

Im engeren Plangebiet können Quartierstandorte für Fledermäuse aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Höhlenbäume o. ä.) sicher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdhabitat ist allerdings möglich, wobei das Gebiet hierfür jedoch weder besonders geeignete Strukturen aufweist (z.B. Gewässer oder größere Gehölzflächen), noch durch geeignete „Leitstrukturen“ angebunden ist. Es ist demnach nur von einer geringen Frequentierung auszugehen. Fledermäuse nutzen i. d. R. mehrere verschiedene bzw. sehr ausgedehnte Gebiete als Jagdhabitat, wobei in einer Nacht auch verschiedene Gebiete nacheinander angefliegen werden können. Nachdem im näheren Umfeld des Planungsgebiets weitere großflächige potentielle Jagdhabitate bestehen, kann daher davon ausgegangen werden, dass das engere Planungsgebiet allenfalls ein Teilhabitat dieser Arten ist. Derartige Nahrungshabitate, die für ein Individuum bzw. eine Art nicht von existentieller Bedeutung sind, fallen nicht unter den Begriff Brut- oder Wohnstätten (Lebensstätten) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Der baubedingte Teilverlust erreicht damit nicht die Erheblichkeit eines Verbotstatbestandes. Hierbei ist weiter zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet auch nach Umsetzung des Vorhabens als Jagdhabitat für Fledermäuse nutzbar ist.

Das verkehrsbedingte Störungspotential für Fledermäuse wird durch das Vorhaben nicht wesentlich erhöht.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt wird und deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da auch eine direkte Tötung von Individuen der genannten Arten unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Im Untersuchungsraum wurden auch keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

F.2.5 Planungsalternativen

Die Stadt Schongau strebt seit vielen Jahren eine wirtschaftliche Verwertung des Altstandortes an der Marktoberdorfer Straße an. Aufgrund der besonderen Untergrundsituation war hierfür stets auch eine Nutzung als Stellplatzfläche geplant, da hierfür mit im Vergleich zu Bauflächen reduzierten statischen Anforderungen zu rechnen ist.

Aufgrund aktueller Erweiterungsabsichten benachbarter Betriebe bzw. von Neuansiedlungswünschen besteht ein konkreter Bedarf für entsprechende Nutzungen, die allerdings im Umfang über das im rechtskräftigen FNP dargestellte Maß hinausgehen. Nachdem die aktuell geplanten Nutzungen grundsätzlich den bisherigen Planungsabsichten des rechtskräftigen FNP entsprechen, die Wiedernutzbarmachung des Deponiestandortes den Prinzipien einer nachhaltigen Flächennutzung entspricht und nach aktuellem Kenntnisstand auch sonst keine offensichtlichen Umweltbelange gegen die Planung sprechen, wurden Standort- oder Planungsalternativen nicht untersucht.

F.3 Zusätzliche Angaben

F.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- „Altlasterkundung im Bereich der Altdeponie Schongau“, Fa. Crystal Geotechnik vom 10.08.1999
- "Altlasterkundung im Bereich der Altdeponie Schongau – Gasabsaugversuch - Chemische Überprüfung der Oberflächenabdichtung", Fa. Crystal Geotechnik vom 21.10.1999
- Baugrunderkundung/Gutachten: Erschließung des Gewerbegebietes "Äußerer Westen", Fa. Crystal Geotechnik vom 13.02.2001
- ["Gasabsaugversuch Deponie Marktoberdorfer Straße" - Ergebnisbericht, Fa. Haase Energietechnik GmbH vom 11.03. 2002
- Detailuntersuchung der ehemaligen stadteigenen Hausmülldeponie "An der Marktoberdorfer Straße" Stadt Schongau, Fa. GeoUmweltTeam GmbH vom 02.09.2009
- "Altlasterkundung im Bereich der Bauschuttdeponie Schongau Fl.-Nr. 1796", Fa. Crystal Geotechnik vom 15.02.2001
- Bescheid des Landratsamtes Schongau vom 22.05.2012 (AZ.: 1783.020) zur „Ausräumung des Altlastenverdachts“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 4948/6 und 1796 der Gemarkung Schongau
- Schalltechnische Untersuchung – Bebauungsplan Nr. 76 „ehemaliges Deponiegelände“: Schalltechnische Einwirkungen durch Gewerbelärm der geplanten Parkplätze der Firmen „Hirschvogel Komponenten GmbH“ und „Metzgerei Boneberger GmbH“ sowie ggf. weiterer potenzieller Parzellen, Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße, 86956 Schongau, hcon ing.-büro - sachverständige vom 18.10.2013
- Stadt Schongau - Bebauungsplan Nr. 76 Gewerbegebiet „ehemaliges Deponiegelände“ - Deponiespezifische Mindestanforderungen der Wiedernutzbarmachung, Ingenieurbüro Haas-Kahlenberg GmbH vom 09.11.2013
- Stadt Schongau - Bebauungsplan Nr. 76 Gewerbegebiet „ehemaliges Deponiegelände“ - Ergebnisse der FID-Begehung vom 08. November 2013, Ingenieurbüro Haas-Kahlenberg GmbH vom 22.12.2013
- Schurfuntersuchung ehemaliger Müllplatz II – Gewerbegebiet „Äußerer Westen“ Stadt Schongau, Fa. GeoUmweltTeam GmbH vom 23.12.2013 mit Ergänzung vom 16.01.2014

Zudem wurden die Stellungnahmen folgender Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 13.11.2013
- Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 14.11.2013
- Landratsamt Weilheim Schongau, Sachbereich Städtebau, Schreiben vom 10.12.2013
- Landratsamt Weilheim Schongau, Sachbereich Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 12.12.2013
- Landratsamt Weilheim Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Schreiben vom 21.11.2013
- Kreisbrandinspektion, Kreisbrandrat Dr. Sobotta, Schreiben vom 04.11.2013
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 11.02.2014
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, Schreiben 26.11.2013

Darüber hinaus 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.

F.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben, ist eine Überwachung nicht notwendig. Entsprechende Aussagen bleiben ggf. dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

F.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Die Umweltprüfung beschränkt sich hierbei auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

Das Beurteilungsgebiet umfasst insgesamt ca. 3,45 ha, und liegt im bisher unbeplanten Außenbereich. Große Teile des Plangebietes werden durch den rekultivierten Standort der sog. „Altdeponie Schongau“ und der sog. „Bauschuttdeponie Schongau“ im Bereich ehemaliger Kiesabbaustellen eingenommen. Von erheblichen Vorbelastungen insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser ist auszugehen.

Das aktuell zu überwiegenden Teilen als Grünland angesäte Planungsgebiet weist nach bisherigem Kenntnisstand für die umweltrelevanten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch) überwiegend eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Die Verwirklichung des Vorhabens zieht erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nach sich, die insbesondere durch die zu erwartende Errichtung baulicher Anlagen hervorgerufen werden. Betroffen sind hiervon insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser. Eine Vermeidung bzw. Minderung dieser Beeinträchtigungen ist unter Beibehaltung des Planungszieles nur in eingeschränktem Umfang möglich.

Die Betroffenheit weiterer Schutzgüter (z. B. Luft, Landschaftsbild, Mensch) durch sonstige

Vorhabenswirkungen ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auf Grundlage zusätzlicher Unterlagen (z. B. Immissionsgutachten) zu klären bzw. sind geeignete Minimierungsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Randeingrünung, Versickerung von Niederschlagswasser, Schutzmaßnahmen gegen Deponiegasimmissionen). Nach den Ergebnissen der bisher vorliegenden Untersuchungen und Prognosen zum parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren ist davon auszugehen, dass nachteilige Umweltauswirkungen wirksam vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß begrenzt werden können.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Schongau, den 11.07.2014



Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister