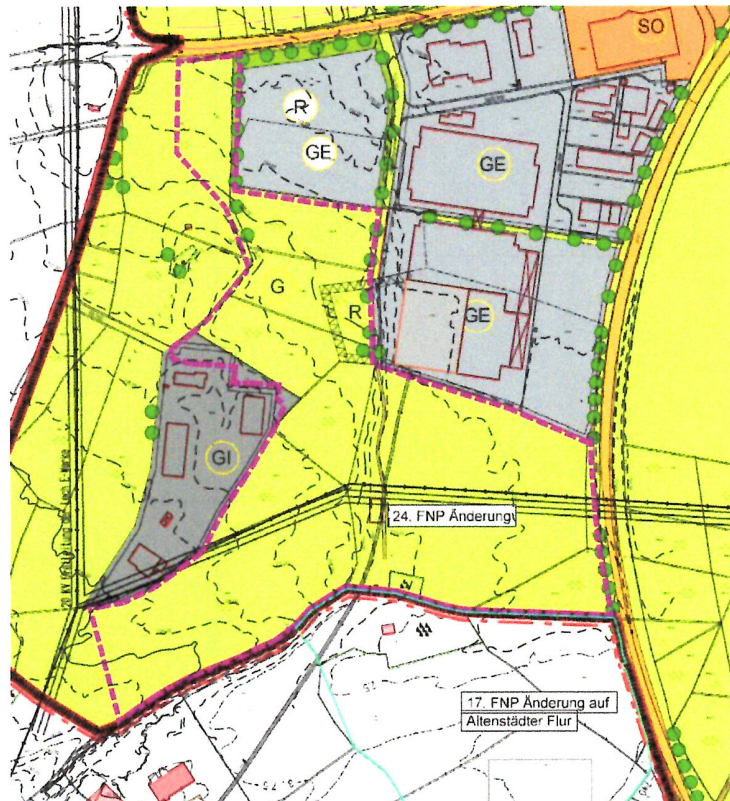


Stadt Schongau



24. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung und Umweltbericht 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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
2.	ANLASS UND ZIELE	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
4.1	Landesentwicklung, Raumordnung	6
4.2	Standortentscheidung.....	7
4.3	Grünordnung	8
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Immissionsschutz	8
5.	UMWELTBERICHT	9
5.1	Einleitung	9
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	9
5.2	Umweltziele (Z) für das Plangebiet und deren Berücksichtigung (B)	10
5.3	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	11
5.3.1	Schutzgut Boden	11
5.3.2	Schutzgut Wasser	11
5.3.3	Schutzgut Klima und Luft.....	11
5.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	11
5.3.5	Schutzgut Landschaft	12
5.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
5.3.7	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	12
5.3.8	Wechselwirkungen.....	12
5.4	Entwicklungsprognose für den Umweltzustand	12
5.4.1	Prognose ohne Durchführung der Planung.....	12
5.4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	13
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
5.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung	16
5.7	Planungsalternativen	16
5.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
5.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	17
5.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
5.11	Wirksamkeit	17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

1. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beinhaltet den Teilbereich des geplanten "Interkommunalen Gewerbegebietes" der Stadt Schongau und der Gemeinde Altenstadt auf Schongauer Flur sowie die Rücknahme bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen im Schongauer Norden. Der Teilbereich auf Schongauer Flur wird zeitlich parallel durch die Stadt in einem eigenständigen Verfahren entwickelt.

Der Änderungsbereich (Neuausweisung) befindet sich zwischen der Kreisstraße WM 6 im Westen, der B 17 im Osten, der B 472 im Norden und der Gemeinde Altenstadt im Süden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 1796/6, 1796/4, 1796/7, 4954 (TF), 4955, 4955/2, 4956, 4969/1, 4956/1 (TF), 4970/2, 4969, 4968/5, 4967/2 (TF), 4948 (TF) jeweils Gemarkung Schongau. Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Westen - durch das Gewerbegebiet "Zeller Wiesen"
- im Süden - durch das Gemeindegebiet Altenstadt und die Geländestufe (735 m ü.NN - 740 m ü.NN)
- im Osten - durch die B 17
- im Norden - durch das Gewerbegebiet "Äußerer Westen"

Ferner wird im Schongauer Norden eine Gewerbefläche mit ca. 12,2 ha zurückgenommen. Diese Fläche umfasst die Flurnummern 1446, 3412, 3413, 3410 und Teilflächen der Flurnummern 710/9, 1427-1429, 1433, 1434, 1443-1445, 1447, 1449, 1450, 1452-1454, 3414 der Gemarkung Schongau.

Das Gebiet ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit Ausnahme der o. g. benachbarten Geländestufe (natürliche Terrassenkante) ist der Änderungsbereich durch eine überwiegend ebenflächige Topographie gekennzeichnet. Die vorherrschende Bodennutzung ist Ackerbau und 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 würmeiszeitlichen 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 39 - 51. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Landkreises Weilheim-Schongau liegt bei 41. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen des Änderungsbereiches sind damit i.d.R. leicht überdurchschnittlich.

Hochanstehendes Grundwasser ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind aktuell innerhalb des Änderungsbereiches im Bereich der Fl.-Nr. 1796/4 und 1796/7 bekannt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bodendenkmäler und/oder naturschutzrechtliche bzw. -fachliche Ausweisungen bekannt.

Der Änderungsbereich 'Rücknahme' befindet sich zwischen der Bahnlinie (5365) Landsberg - Schongau und der ehemaligen Bahnlinie Kaufbeuren - Schongau im Schongauer Norden.

2. ANLASS UND ZIELE

Im Zeitraum von der Aufstellung des FNP im Jahr 1994 bis 2013 nahm der Umfang an bebauten Gewerbeflächen in Schongau um insgesamt ca. 14,7 ha zu. Dies entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich ca. 0,77 ha / Jahr.

Aktuell bestehen laut Stadt Schongau für Erweiterungsabsichten ansässiger Firmen ein kurzfristiger Bedarf von ca. 6,2 ha sowie ein mittelfristiger Bedarf von ca. 5,0 ha. Zudem liegen Anfragen für Neuansiedlungen in einer Größenordnung von ca. 1,7 ha vor. Ausgehend hiervon wird von Seiten der Stadt Schongau unter Berücksichtigung der diesbezüglichen regionalplanerischen Festlegungen eine mehr als lineare Fortschreibung der durchschnittlichen gewerblichen Entwicklung der Vergangenheit als Untergrenze einer angestrebten zukünftigen Entwicklung gesehen.

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

Von Seiten der Stadt Schongau wird von einem tatsächlichen Bedarf von 25 % über den bisherigen Durchschnittswerten ausgegangen. Dies entspricht einem Bedarf von 14,5 ha für die nächsten 15 Jahre.

Einem Bedarf von ca. 14,5 ha in den kommenden 15 Jahren stehen derzeit im Stadtgebiet von Schongau nachstehende Potenziale gegenüber:

- unbebaute Flächen in festgesetzten Gewerbegebieten: ca. 4,3 ha und
- unbeplante Gebiete in Gewerbeflächen gemäß FNP: ca. 41,4 ha.

Das Potenzial an unbebauten Gewerbeflächen mit bestehenden Baurechten (gesamt ca. 4,3 ha) verteilt sich auf 7 Teilflächen mit Größen zwischen 0,2 ha und 1,2 ha. Nach Größe, Lage und Zuschnitt dieser Flächen sind sie vor allem als Erweiterungsflächen / Reserveflächen für ansässige Betriebe anzusehen, oder allenfalls zur Neuansiedlung einzelner kleinerer bis mittlerer Betriebe. Zur Deckung eines strategischen Bedarfs bzw. für Neuansiedlungen mit größerem Flächenbedarf sind diese Flächen nicht geeignet.

Das Potenzial unbeplanter Gewerbeflächen (gesamt ca. 41,4 ha) liegt zu überwiegender Teilen (ca. 87 %) im Norden des Stadtgebietes zwischen B17 und Bahnlinie. Zur Vorbereitung einer Entwicklung dieser Flächen (in Verbindung mit den angrenzend im FNP dargestellten Wohnbauflächen) wurde im Jahr 2009 ein Rahmenplan erstellt.

Für einen Teilbereich dieser Flächen wurde 2012 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst (B-Plan Schongau Nord – Teil I). Das Verfahren für diesen B-Plan wird derzeit allerdings nicht weiterbetrieben, da sich der Geltungsbereich mit der geplanten Neuabgrenzung im Zuge der Anpassung des Wasserschutzgebietes von Hohenfurch überlagert. Erst nach Abschluss dieses Verfahrens kann eine sinnvolle Neubewertung bzw. Entwicklung der in diesem Bereich geplanten Bauflächen erfolgen.

Im Süden dieser Gewerbeflächen stehen einer uneingeschränkten Nutzung Belange des Immissionsschutzes entgegen. Neben dem Schutzbedürfnis der im südlichen Anschluss geplanten Wohnbauflächen ist hier insbesondere der Standort des Krankenhauses, einschließlich Erweiterungsflächen maßgeblich.

Im Gegensatz hierzu ist im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbestandortes "Äußerer Westen" von nachstehenden Rahmenbedingungen auszugehen:

- konkrete Erweiterungsabsichten eines bedeutsamen Produktionsbetriebes,
- sehr gute Erschließungssituation,
- Potenzial für Ansiedlungen mit größerem Flächenbedarf,
- geringe immissionsschutzfachliche / umweltfachliche Einschränkungen,
- Kooperationsmöglichkeiten mit der Gemeinde Altenstadt.

Von der Stadt Schongau wird unter diesen Voraussetzungen die Entwicklung des Standortes "Äußerer Westen" vordringlich verfolgt. Mit den hier verfügbaren Flächenpotenzialen (ca. 20,2 ha) kann in Verbindung mit den kleinflächigen, über das Stadtgebiet verteilten weiteren Standorten der erwartete Bedarf für die nächsten 15 Jahre voraussichtlich gedeckt werden.

Eine vollständige Beibehaltung der im FNP bzw. Rahmenplan von 2009 dargestellten weiteren Entwicklungsflächen im Norden des Stadtgebietes lässt sich unter diesen Voraussetzungen nicht mehr begründen. Es wird daher angestrebt, die gewerbliche Entwicklung im Bereich des Schongauer Nordens auf die erschließungstechnisch und immissionsschutzfachlich günstigeren Flächen entlang der B 17 zu konzentrieren.

Dementsprechend erfolgt benachbart zum bestehenden Krankenhausstandort die Rücknahme von 12,2 ha dargestellter Gewerbegebietsfläche.

Hierdurch wird eine unverhältnismäßig große Darstellung von gewerblichen Bauflächen vermieden und gleichzeitig können die Erweiterungspotenziale für den besonders schutzbedürftigen Krankenhausstandort gesichert sowie mögliche Lärmschutzkonflikte mit der geplanten Wohnbebauung südlich der ehemaligen Bahnlinie Schongau – Kaufbeuren entschärft werden.

Für die Neudarstellung und Rücknahme gewerblicher Bauflächen führt die Stadt Schongau die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Änderungsgebiet im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau ist im Bereich 'Brandthal' als 'Fläche für die Land- und Forstwirtschaft' und im Bereich Schongauer Norden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für beide Areale bisher nicht.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Landesentwicklung, Raumordnung

Gemäß Regionalplan der Region 17 "Oberland" ist zum aktuell gültigen Stand, die Stadt Schongau als Mittelzentrum bestimmt.

Das geplante Gewerbegebiet von Schongau liegt am Kreuzungspunkt "Entwicklungssachse von regionaler Bedeutung Augsburg - Schongau - Füssen" und der "Entwicklungssachse 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 re-*

gionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau / Peiting / Altstadt ... 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 Wohngebiete 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, in absehbaren Zeiträumen verfügbarer Bauflächen erforderlich. Dabei ist den landesplanerischen Vorgaben Rechnung zu tragen. Die Stadt Schongau entwickelt deshalb zusammen mit der Gemeinde Altstadt ein interkommunales Gewerbegebiet als logische Fortsetzung und räumliche Verknüpfung bestehender gewerblicher Bauflächen der Gemeinde Altstadt (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 bzw. Fragestellungen 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 die den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.
- Ist eine Realisierung der konkreten Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen, bedeutsamen Produktionsbetriebes möglich?
- Ist durch eine interkommunale Kooperation die Schaffung eines gewerblichen Siedlungsflächenangebotes für Vorhaben mit größerem Flächenbedarf möglich?

In der Summe aller Kriterien stellt das Plangebiet eine planerisch gut geeignete Fläche dar.

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

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 eine zusätzliche Anlage von Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Änderungsbereiches. 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 Stadt Schongau im Zusammenwirken mit 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.

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

Ergänzend wird eine optionale Erschließungsmöglichkeit über die WM 6 vorgesehen. Diese optionale Erschließung trägt den mittelfristigen Planungsabsichten des Staatlichen Bauamtes Weilheim Rechnung, die B 472 auszubauen und die WM 6 höhenfrei an die B 472 anzuschließen. Eine Erschließung über die WM 6 würde nach Realisierung dieser Straßenbaumaßnahmen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit dienen.

Empfindliche Siedlungsflächen im Bereich der Stadt Schongau bzw. der Gemeinde Altenstadt 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. 65 dB(A) tags und 47 bzw. 50 dB(A) nachts gemäß DIN 45 691 entwickelbar. Diese Emissionskontingente sind für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung grundsätzlich ausreichend.

Ein konkretes Schallgutachten unter Berücksichtigung der Summe aller gewerblichen Nutzungen auf Schongauer und Altenstädter Flur wird im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens erstellt.

4.6 Rücknahme gewerblicher Bauflächen

Die Rücknahme im FNP bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen im Schongauer Norden dient einer Vermeidung unangemessener Flächenausweisungen sowie der Vermeidung möglicher Ziel- und Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Krankenhausstandort und benachbarten gewerblichen Bauflächen.

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 Absichtungsregelung 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 südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes (Neu- ausweisung) bzw. im Norden (Rücknahme) der Stadt Schongau.

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

Eine Anbindung an bestehende Siedlungsflächen der Stadt Schongau, wie im aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramm Bayerns gefordert, besteht direkt im Norden (B-Plan 45, 45.1 und 64 der Stadt Schongau) sowie im Westen (Gewerbegebiet "Zeller Wiesen").

Der Standort ist überwiegend ebenflächig und wird im Osten durch die B 17 begrenzt.

ART UND UMFANG

Das Plangebiet (Neuausweisung) umfasst insgesamt ca. 20,2 ha und ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich für Rücknahme bereits bestehender gewerblicher Bauflächen umfasst ca. 12,2 ha. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als GE gekennzeichnet.

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 (ABSP)

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes gemäß ABSP werden von der Planung nicht berührt. Im Bereich des Plangebietes liegen keine konkreten Maßnahmenziele oder andere fachlichen 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. Gewerbegebiet 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 39 - 51 und damit i.d.R. über dem landkreisweiten Durchschnitt (41).

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen (Kat.Nrn. 19000001 und 19000002), die aus dem Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz entlassen wurden. Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches liegen nicht vor.

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 Altstadt oder Schongau im Sinne einer Frischluftzufuhr besteht nicht.

Mit der B 17 und den benachbarten Gewerbeflächen von Schongau und Altstadt besteht eine gewisse lufthygienische Vorbelastung für das Planungsgebiet. Damit weist das Schutzgut Klima und Luft im Vorhabensgebiet nur eine reduzierte Eignung 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, auf Teilflächen auch Intensivgrünland. Benachbart auf Altenstädter Flur im Bereich der natürlichen Hangkante bestehen ruderale Hochstaudenfluren, Laubgehölzstrukturen jungen Bestandsalters, kleinflächige Altgrasstrukturen und ebenfalls Grünlandbestände. Benachbart zur West-Grenze des Plangebietes liegen kleinere Gehölzstrukturen.

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Habitattypen sind für Vorkommen von naturschutzfachlich sensibler und/oder wertgebender 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 Süden der überplanten Fläche sowie die vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzflächen.

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 geringe bis 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 Boden- und/oder Baudenkmale.

Im Plangebiet existieren außer einem landwirtschaftlichen Nebengebäude aktuell keine Bauwerke.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weist keine besondere Empfindlichkeit im Vorhabensbereich auf.

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 eine Minderdeckung an mittelfristig verfügbaren gewerblichen Bauflächen mit größerem Flächenzuschnitt im Stadtgebiet Schongau. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der Stadt und der regionalplanerischen Zielsetzungen zur gewerblichen Entwicklung ist in

diesem Fall einer Verlagerung der benötigten gewerblichen Bauflächen an andere Bereiche des Stadtgebietes 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 Bereiche des Stadtgebietes nicht mit einer Reduzierung nachteiliger Umweltwirkungen zu rechnen.

Insbesondere im Schongauer Norden ist dann nicht von einer Rücknahme bereits dargestellter gewerblicher Bauflächen auszugehen, so dass hier auch potenzielle Nutzungskonflikte (Gewerbe - Krankenhaus) nicht auf Ebene des FNP aufgelöst werden.

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. Die Rücknahme geplanter gewerblicher Bauflächen bedingt den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen; die Lebensraumfunktion im 'Rücknahmebereich' wird mit durchschnittlich bewertet.	weitgehender Verlust aufgrund hoher Versiegelung Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
Retentionsvermögen Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerdeböden aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) durchschnittlich bis hoch durchschnittlich durchschnittlich	weitgehender Verlust durch Versiegelung und Änderung des Bodengefüges
Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung	hoch	(weitgehender) Verlust durch Flächeninanspruchnahme

Die Böden werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und weisen gute Erzeugungsbedingungen auf. Die Entwicklung von Bauflächen ist regelmäßig auch mit der Notwendigkeit von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen verbunden. 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 Niederschlagswasser 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.

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächendarstellung im Schongauer Norden und damit die Beibehaltung der derzeit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden hier die mit der derzeitigen Plandarstellung verbundenen Umweltauswirkungen nicht zum Tragen kommen.

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 durch die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen auf das Schutzgut nicht erwartet.

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächendarstellung im Schongauer Norden und damit die Beibehaltung der derzeit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung werden hier die mit der derzeitigen Plandarstellung verbundenen Umweltauswirkungen nicht zum Tragen kommen.

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.

Die Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Schongauer Norden bedingt eine Reduzierung der technischen Überprägung des dortigen Landschaftsausschnittes.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Bekannte oder vermutete Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Besondere Infrastruktureinrichtungen und/oder andere besonders schützenswerte Sachgüter befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Planungsgebietes.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen Versorgungsleitungen der Lechwerke Verteilnetz GmbH. Erst im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren können konkrete Auswirkungen auf diese Versorgungsleitungen beurteilt werden.

Nachteilige Auswirkungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle durch die Planung auf die Schutzgüter Kultur- und 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 Immissionsorten 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.

Diese Beurteilung bleibt dem Bebauungsplanverfahren bzw. einer immissionschutzrechtlichen 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 Gemeinde Altstadt bieten sich keine grundsätzlich anderen Standorte mit vergleichbarer Eignung 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 an bzw. Fortsetzung von bestehenden gewerblichen Bauflächen bietet die Möglichkeit, eine geordnete Fortentwicklung der gewerblichen Bauflächen ohne Zersiedlung der freien Landschaft an relativ unempfindlichen und damit gut geeigneten Standorten zu gewährleisten. 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.

5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Das Plangebiet umfasst ca. 15,4 ha mit Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen sowie ca. 12,2 ha Rücknahme von bestehenden Darstellungen von gewerblichen Bauflächen. Es liegt im südwestlichen Stadtgebiet zwischen der B 17 und der Kreisstraße WM 6 (Neuausweisung) bzw. im nördlichen Stadtgebiet (Rücknahme). Die überplanten Flächen unterliegen derzeit weitgehend einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll zusammen mit der Gemeinde Altenstadt als interkommunales Gewerbegebiet erfolgen. Die überplanten Flächen weisen keine besonderen Empfindlichkeiten bei den Schutzgütern gemäß UVPG auf. 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

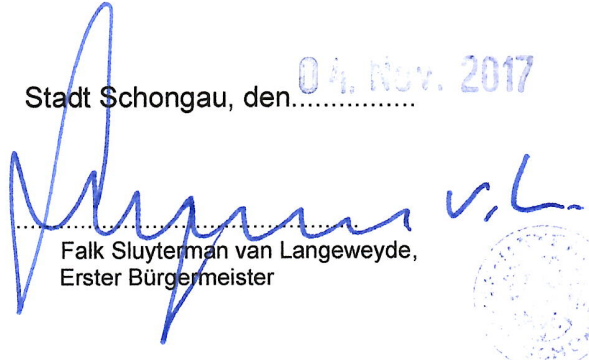
Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

aufgestellt:

EGER & PARTNER
Augsburg, Mai 2017


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

Stadt Schongau, den 04. Nov. 2017


Falk Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister