

# Gemeinde Altstadt



## 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Zusammenfassende Erklärung

**Altstadt, den 30.05.2017**

Planung:

**EGER & PARTNER**, Landschaftsarchitekten BDLA  
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0821 - 25 92 94 0  
E-Mail: eger@egerpartner.de

**Inhalt:**

---

1.	EINFÜHRUNG.....	2
2.	VERFAHREN .....	2
3.	ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....	2
4.	ERKLÄRUNG .....	5

## 1. EINFÜHRUNG

Ziel der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, für eine lineare Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Bereich Altenstadt die bauplanerischen Grundlagen zu schaffen. Seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1991 bis 2013 nahm der Umfang bebauter Gewerbeflächen durchschnittlich um 0,7 ha /Jahr zu.

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

Unter Berücksichtigung der derzeit noch vorhandenen unbebauten Gewerbeflächen mit bestehenden Baurechten sowie unbeplanten Gewerbeflächen strebt die Gemeinde Altenstadt zur vorausschauenden Entwicklung eines ausreichenden Angebotes an Gewerbeflächen (GI) die 17. Änderung des FNP an. Der Gesamtumfang der 17. FNP-Änderung umfasst ca. 10 ha, bei ca. 7,4 ha Gewerbefläche (GI).

## 2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	04. Oktober 2016
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14. Oktober 2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21. Oktober 2016 - 11. November 2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28. Oktober 2016 - 11. November 2016
Abwägung	07. Februar 2017
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10. April 2017 – 10. Mai 2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10. April 2017 – 10. Mai 2017
Abwägung	30. Mai 2017
Abwägung und Änderungsbeschluss	30. Mai 2017
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	18. Juli 2017

## 3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

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 und kleinflächig einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Dementsprechend sind sie im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen soll zusammen mit der Stadt Schongau als interkommunales Gewerbegebiet erfolgen. In diesem Zusammenhang ist eine städtebauliche Anbindung der geplanten Gewerbeflächen gewährleistet. Die überplanten Flächen weisen mit Ausnahme des Schutzgutes Kulturgüter keine besonderen Empfindlichkeiten bei den Schutzgütern gemäß UVPG auf.

Aufgrund der südlichen Benachbarung (ca. 100 m Abstand zum Änderungsbe-  
reich) des Bodendenkmales D-1-8231-0059 (Römerstraße) geht das Landesamt  
für Denkmalpflege davon aus, dass weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler  
im Änderungsbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit auftreten können. Eine erhöhte  
Empfindlichkeit für das Schutzgut Kulturgüter wird vorsorglich unterstellt.

Der geplante Standort ist für eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gut  
geeignet und entspricht den übergeordneten Planungsvorgaben. Der interkommuna-  
le Planungsansatz ermöglicht positive Synergieeffekte bei Ver- und Entsorgung  
sowie bei der Erschließung.

Standortalternativen mit offensichtlich geringeren Umweltauswirkungen und glei-  
cher Standorteignung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. drängen sich  
nicht auf.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG werden sich  
nicht vollständig vermeiden lassen. Konkrete Vermeidungs-, Minimierungs- und  
Ausgleichsmaßnahmen bleiben einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren  
vorbehalten. Die umweltfachlichen Auswirkungen werden sich voraussichtlich in  
einem üblichen bzw. aufgrund der Vorbelastung (B 17) in einem eingeschränkten  
Rahmen bewegen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden  
naturschutzrechtlichen Auswirkungen vollständig kompensiert werden können.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange kann erst auf Ebene des  
Bebauungsplanverfahrens sinnvoll erfolgen. Derzeit sind keine artenschutzrechtli-  
chen Konfliktschwerpunkte erkennbar.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen durch die Planung tabel-  
larisch zusammengefasst:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung der Auswirkungen</b>	<b>Bewertung / Ergebnis</b>
<b>Boden</b>	Durch die Planung erfolgt eine im Ver- gleich zur Bestandssituation weiterge- hende Bodenversiegelung. Diese bed- ingt einen Verlust der Bodenfunktio- nen.	
	Lebensraumfunktion	weitgehender Verlust auf- grund hoher Versiegelung bei durchschnittlicher Eignung
	Retentionsvermögen	weitgehender Verlust durch Versiegelung und Änderung des Bodengefüges bei durch- schnittlicher Eignung
	Standortfunktion für Land- und Forstwirt- schaft	weitgehender Verlust durch Flächeninanspruchnahme bei hoher Eignung
<b>Wasser</b>	Umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut sind v.a. durch die vorha- bensinduzierten Versiegelungen von Boden zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleit- planung werden Festsetzungen zur Re- genwasserversickerung erwartet, die nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.	Unmittelbare umwelterhebli- che Auswirkungen auf das Schutzgut werden derzeit nicht erwartet.
<b>Klima und Luft</b>	Verlust der Funktion als kaltluftproduzie- rende Fläche im Zuge der Bauflächenre- alisierung; potenzielle lufthygienische Belastungen im Zuge der Realisierung gewerblicher Bauvorhaben	Die Flächen weisen keine Klima- und/oder lufthygienisch funktionale Anbindung an Siedlungsflächen auf und ent- fallen damit keine besondere Bedeutung.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Bewertung / Ergebnis
<b>Pflanzen</b>	Besonders empfindliche und/oder hochwertige Ausprägungen von (Teil-) Flächen für das Schutzgut liegen im Plangebiet nicht vor. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich primär über die Flächenversiegelung. Diese Auswirkungen bewegen sich in einem engen Rahmen. Weitere vorhabensspezifische Wirkfaktoren, die zu erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut führen könnten, liegen nicht vor.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden als "gering" bewertet.
<b>Tiere</b>	Nachweise besonders empfindlicher und/ oder geschützter Tierarten für das direkte Plangebiet liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich primär über den Verlust an Grünlandflächen. Weitere vorhabensspezifische Wirkfaktoren, die zu erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut führen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden als "gering" bewertet.
<b>Landschaft</b>	Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes und der benachbarten Nutzungen sind bei einer unterstellten durchschnittlichen Gewerbebebauung keine besonderen visuellen Fernwirkungen und/oder Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden als "durchschnittlich" bewertet.
<b>Mensch, Bevölkerung und Gesundheit</b>	Die geplante Nutzungsänderung wird voraussichtlich zu einer Erhöhung der derzeitigen (Schall-)Emissionen führen. Unmittelbare räumliche Benachbarungen zu empfindlichen Immissionsorten liegen nicht vor. Eine konkrete (immissionsschutzrechtliche / schalltechnische) Beurteilung bleibt dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren vorbehalten.	Eine Überschreitung zulässiger Grenz- / Richt- / Orientierungswerte ist nicht zu erwarten. Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden als "durchschnittlich" bewertet.
<b>Sachgüter</b>	Flächen / Objekte mit besonderer Empfindlichkeit liegen im Plangebiet nicht vor.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden als "sehr gering" bewertet.
<b>Kulturgüter</b>	Bekannte oder vermutete Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereichs muss mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern gerechnet werden (insbesondere römischer Zeithorizont)	Genauere Prognose der denkmalpflegerischen Erheblichkeit derzeit nicht möglich. Die nachteiligen (potenziellen) Umweltauswirkungen werden vorsorglich mit "hoch" bewertet.
<b>Fläche</b>	Das Vorhaben bedingt einen Flächenentzug für die Landwirtschaft. Aufgrund der Synergieeffekte durch den interkommunalen Ansatz ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen werden mit "durchschnittlich" bewertet.
<b>Wechselwirkungen</b>	Besondere Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen hinausgehen, sind derzeit nicht erkennbar.	Nicht relevant.

## 4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde

auf.

Belange des Umweltschutzes (Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
<b>Mensch - Immissionen</b> (Landratsamt WM-SOG, SG Technischer Umweltschutz; 22.11.2016)	Kenntnisnahme 07.02.2017	Verweis auf nachgelagertes Bebauungsplanverfahren
<b>Boden</b> <b>- Altlastenflächen</b> (WWA Weilheim; 14.11.2016)  <b>- Rohstoffgeologie</b> (Landesamt für Umwelt; 10.11.2016)	Kenntnisnahme 07.02.2017 Kenntnisnahme 30.05.2017	Verweis auf nachgelagertes Bebauungsplanverfahren bzw. nachgelagerte Vorhabenszu- lassung
	Kenntnisnahme 07.02.2017	keine unmittelbare Betroffen- heit; Abgleich der Belange der Rohstoffgeologie und der na- turschutzrechtlichen Aus- gleichsflächen erfolgt in nach- gelagertem Bebauungsplan- verfahren
<b>Wasser</b> <b>- Niederschlagswasser- beseitigung</b> (WWA Weilheim; 14.11.2016) (Stadtwerke Schongau, 10.11.2016)  <b>- Grundwasser</b> (WWA Weilheim, 14.11.2016)	Kenntnisnahme 07.02.2017 Kenntnisnahme 30.05.2017	Verweis auf nachgelagertes Bebauungsplanverfahren bzw. nachgelagerte Vorhabenszu- lassung; grundsätzliche Eignung des Plangebietes für die Errichtung ausreichend leistungsfähiger Sickerflächen ist gegeben (Baugrundgutachten zu be- nachbartem Baugebiet)
	Kenntnisnahme 07.02.2017 Kenntnisnahme 30.05.2017	Verweis auf nachgelagertes Bebauungsplanverfahren bzw. nachgelagerte Vorhabenszu- lassung

Belange des Umweltschutzes (Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
<b>Naturschutz</b> <b>- Standortfrage</b> (LRA WM-SOG, SG Fachlicher Naturschutz; 24.11.2016 und 18.04.2017)  <b>- Ausgleichsflächen</b> (LRA WM-SOG, SG Fachlicher Naturschutz; 24.11.2016)  (AELF, 22.11.2016)	Kenntnisnahme 07.02.2017 Kenntnisnahme 30.05.2017	Darlegung der Standortkrite- rien und Herleitung der Stand- ortentscheidung
<b>Fläche</b> (LRA WM-SOG, SG Fachlicher Naturschutz; 24.11.2016 und 18.04.2017) (Regierung von Oberbayern, 14.11.2016 und 25.04.2017) (sowie Planungsverband Region Oberland, 16.11.2016 und 10.05.2017) (AELF, 22.11.2016 und 13.04.2017)	Kenntnisnahme 07.02.2017 Kenntnisnahme 30.05.2017	Darlegung der Bedarfsanalyse und Standortkriterien
<b>Kulturgüter</b> (Landesamt für Denkmalpflege, 04.11.2016 und 26.04.2017)	Abwägung 07.02.2017 Berücksichtigung 30.06.2017	<b>Umweltbericht, Kapitel 5.4.2</b> Übernahme der Einschätzung des Landesamtes für Denk- malpflege mit explizitem Hin- weis auf hohe Wahrscheinlich- keit, dass innerhalb des Ände- rungsbereiches unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden können sowie auf die Maßgabe des Art. 1 und 7.1 DSchG.

Die Dimensionierung der geplanten Darstellung gewerblicher Bauflächen ergibt sich aus einer Fortschreibung des langjährigen, durchschnittlichen Bedarfes an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung derzeit noch vorhandener (bepanter und unbepanter) Flächenpotenziale.

Zur sinnvollen Nutzung von Synergieeffekten bei Ver- und Entsorgung und zur Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes 'Sparsamer Umgang mit Grund und Boden' wird zusammen mit der Stadt Schongau ein interkommunaler Planungsansatz gewählt.

Bei der Standortentscheidung sind als maßgebliche Kriterien folgende Fragestellungen zu berücksichtigen:

- städtebauliche Anbindung,
- ideale / sehr gute überörtliche verkehrliche Anbindung,
- geeignete Topographie,
- immissionsschutzrechtlich weitgehend unkritische Lage,
- Erfüllung der Vorgaben der Regionalplanung,

- keine besonderen Betroffenheiten der Belange des Naturschutz- und/oder Wasserrechts,
- liegt eine bauliche Vorprägung vor.

In der Summe aller Kriterien stellt das Plangebiet eine planerisch gut geeignete Fläche dar. Fachliche / Rechtliche Hindernisse, die einer entsprechenden baulichen Entwicklung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Potenzielle Alternativstandorte mit vergleichbarer Eignung und geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Die verfolgte Planung trägt in der Summe den umweltfachlichen Anforderungen, den landschaftlichen Gegebenheiten und den nutzungstechnischen Belangen hinreichend Rechnung.

Altenstadt, .....

.....  
Albert Hadersbeck  
Bürgermeister