

## II. Umweltbericht

### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Veranlassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt liegt darin, eine bestehende Gewerbefläche am westlichen Ortsausgang von Altenstadt für die Ansiedlung eines weiteren Betriebes zu ergänzen.

Der Planbereich ist knapp 0,7 ha groß.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006:

Die Gemeinde Altenstadt liegt in der Region Oberland (17). Als nächstgelegenes Mittelzentrum ist Schongau/Peiting bestimmt. Die Gemeinde liegt gemäß dem Ziel A II 3.2 im „ländlichen Raum“. Für diesen Raum gilt, dass er in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dies bezieht sich vor allem auf die Bevölkerungsentwicklung und die Ausstattung mit Arbeitsplätzen.

Für Altenstadt ist eine organische Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im gewerblichen Bereich soll diese Entwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben

umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig sind.

#### Regionalplan der Region Oberland (17)

In Bezug auf die Ortsentwicklung ist für Altenstadt maßgeblich, dass die Gemeinde Altenstadt im Voralpengebiet in einer abwechslungsreichen Landschaft liegt. Diese Gebiete sollen wegen ihrer Erholungseignung und Bedeutung für den Fremdenverkehr gesichert und vor weiterer Beeinträchtigung geschont werden. Folgende regionalplanerische verbale Ziele sind hier von Bedeutung:

- Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonung der freien Landschaft
- Sicherung schutzwürdiger Biotopflächen
- Erhaltung von Feucht- und Streuwiesen.

Die Sicherung der vorgenannten Ziele werden beachtet:

Die organische Entwicklung ist für die Erweiterung der Gewerbefläche gegeben.

Wie das Ziel zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes mit der Planung im Einklang steht wird mit den nachfolgenden Ausführungen, insbesondere unter Ziffer 2.1 – Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und Ziffer 2.3 sowie mit den Darlegungen in der Begründung unter Ziffer 4 „Grünordnung“ nachgewiesen. Die freie Landschaft wird insofern geschont, indem sich die geplante Erweiterung der Gewerbefläche an die vorhandene Struktur bis zur Staatsstraße 2014 anschmiegt, wobei eine zusätzliche Erweiterung nicht mehr gegeben ist. Die bestehende Zufahrt wird beibehalten. Es entsteht keine neue Verkehrsfläche für den einen Bauplatz.

Im Plangebiet befinden sich weder schutzwürdige Biotopflächen noch Feucht- oder Streuwiesen. Im Plangebiet befindet sich mit ca. 0,13 ha ein Abreitplatz.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Naturraum	Das Gemeindegebiet von Altenstadt liegt am südlichen Rand der Einheit der Iller-Lech-Schotterplatte (046) und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platte. Das Plangebiet liegt eben auf ca. 740 m ü NN.
Schutzgut Mensch	Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand von Altenstadt und grenzt unmittelbar an die Gemarkung Schwabbruck an.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet und eine Teilfläche von 0,13 ha wird als Reitplatz genutzt. Biotopflächen sind nicht betroffen. Die entlang der südlichen Grenze gepflanzten Fichten sollen im Zuge der Baumaßnahme im Einzelnen mit dem südlichen Nachbarn gefällt werden. Dies gilt auch für die Einzelbäume am Rande des Reitplatzes. Es wird eine standortgerechte Eingrünung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes insbesondere in Richtung nordöstlicher Grenze festgesetzt.
Schutzgut Boden	Die Gemeinde Altenstadt liegt im Randbereich der Jungmoränenlandschaft. Das Plangebiet zählt zu den ackerfähigen Standorten. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Schönbach, der am bestehenden Gewerbegebiet entlang der südlichen und östlichen Seite vorbeifließt, wird nicht beeinträchtigt. Er tangiert allerdings das Plangebiet an seinem östlichen Rande mit der Fläche für die Ortsrandeingrünung. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche hält ausreichenden Abstand.
Schutzgut Klima und Luft	Altenstadt befindet sich im Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“. Durchschnittlichen Klimawerte : <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 1100 mm/Jahr Niederschlagsmenge,</li><li>- 6,8° C mittlere Jahrestemperatur,</li><li>- ca. 200 Winterfüttertage, 160 Weidetage,</li><li>- ca. 190 tage Vegetationszeit,</li><li>- vorherrschende regenbringende Windrichtung aus West bis Nordwest.</li></ul> Feuchtes, mäßig kaltes bis kühles Klima.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem speziell ausgewiesenen Raum, der von der Gemeinde Altenstadt für die Naherholung zur Verfügung gestellt wäre. Es handelt sich um eine Agrarlandschaft, die nach den Bestimmungen des Freistaates Bayern für Jedermann zugänglich sein soll. Das Plangebiet ist südöstlich, westlich und südlich bereits gut eingegrünt.
Schutzgut Sach- und Kulturgüter	Innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung werden keine Schutzgüter beeinflusst. Insofern mangelt es an Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Plangebiet nicht verwirklicht werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Die nicht standortgerechten Fichten bleiben ebenso bestehen, wie der Reitplatz.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Gewerbefläche mit rund 0,7 ha südlich der Schongauerstrasse (St 2014) mit Eingrünungsflächen werden sich keine besonders negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope sowie auf den Menschen einstellen.

Es wird nicht verkannt, dass das Landschaftsbild etwas verändert wird. Das geplante Gewerbegebiet schmiegt sich nahtlos an die bestehende Situation an und rundet das bestehende Gebiet harmonisch ab. Dies wird auch durch die vorgesehene Bebauung mit einer relativ niedrigen Betriebs-halle in Holzbinder-Bauweise mit einer Traufhöhe die deutliche unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen liegt, unterstützt.

## 2.4 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Naturraum	<u>Mittlere bis geringe Erheblichkeit</u> Es handelt sich nicht um einen Naturraum mit Vorbelastung. Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche schließt unmittelbar an einen vorhandenen Siedlungsansatz und an die übergeordnete Straße der St 2014 an. Zum Schönebach mit Ufergehölz wird ausreichend Abstand gehalten.
Schutzgut Mensch	<u>Geringe Erheblichkeit</u> Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche wird sich ohne Störung an die vorhandene Siedlungsfläche anschließen.
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	<u>Geringe Erheblichkeit</u> Es sind keine schützenswerte Flächen betroffen, insofern sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Auf der betroffenen Kulturlandfläche haben sich auch im Zuge der Bestandsaufnahme keine speziellen artenschutzrechtlich relevanten Arten gezeigt.
Schutzgut Boden	<u>Geringe Erheblichkeit</u> Im Zuge der Minimierungsmaßnahmen werden Festsetzungen getroffen, wie z. B. wassergebundene Oberbeläge von Wegen und Einfahrten u. dgl.
Schutzgut Wasser	<u>Geringe bis keine Erheblichkeit</u> Das anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht bzw. es werden Rückhaltungen vorgesehen. Die Details hierzu können jedoch erst im Bebauungsplanverfahren angesprochen und festgesetzt werden.
Schutzgut Klima und Luft	<u>Geringe Erheblichkeit</u> Im Gewerbegebiet wird sich die Eingrünung auf die Randbereiche konzentrieren, wo sich dies aufgrund der örtlichen Situation als Ergänzung anbietet, so z. B. entlang der Nordostecke.
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das geplante Gebäude beeinträchtigt. Die Abmessungen und die Höhe des geplanten Gebäudes können eine gute Einbindung in die Landschaft sicherstellen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter Sach- und Kulturgüter werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Wechselbeziehungen Es wird zu keiner wesentlichen Veränderung der Bilanz für die Schutzgüter Boden, Wasser und Kleinklima kommen, zumindest zu keiner erheblichen Verschlechterung führen.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

Die Gemeinde wendet den Bayer. Leitfaden an. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist 0,24 ha groß, siehe Berechnung unter Kapitel 5.3 der Begründung. Hier sind auch die erforderlichen Darlegungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen. Es ergeben sich keine Erkenntnisse, wonach hier an diesem gegenständlichen Standort zwischen der Staatsstraße St 2014 und dem bestehenden Gewerbegebiet besondere Arten betroffen und somit auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Fläche für den Ausgleich mit 2.360 m<sup>2</sup> wird durch den Bauherrn auf der externen Fläche, Fl. Nr. 1421 und 1422, mit einer Teilfläche von 1.930 m<sup>2</sup> und die restliche Fläche von 430 m<sup>2</sup> als Ergänzung zur externen Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit der östlichen Ortsrandeingrünung (ca. 5 m Streifen der Ortsrandeingrünung = 271 m<sup>2</sup>) sichergestellt.

#### 2.5 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten.

Zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist genügend und ausreichend Vorsorge zu treffen, damit sich bestehende Betriebe erweitern und wachsen können aber auch Betriebe neu ansiedeln können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen metallverarbeitenden Betrieb, der aufgrund der Marktsituation und des anstehenden Generationenwechsel am bisherigen Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten hat. Hierzu ist dringend die Erweiterung am bestehenden Gewerbegebiet notwendig.

Mit dem Grundstückseigentümer besteht Einvernehmen darüber, dass das Grundstück für den Metallbetrieb zur Verfügung steht. In früherer Zeit, als der ursprüngliche Bebauungsplan im Jahre 2000 aufgestellt wurde, war diese Fläche nicht verfügbar. Im Zuge des Strukturwandels kann die Fläche nunmehr aus der Landwirtschaft ausgegliedert werden. Nunmehr wird das nachgeholt, was seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich war.

Die innerhalb des ursprünglichen Plangebietes weiter südlich in Höhe der landwirtschaftlichen Hofstelle noch befindlichen freien Flächen stehen für eine Gewerbeansiedlung derzeit nicht zur Verfügung.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für die geplante Siedlungsflächen-erweiterung bisher nicht erforderlich.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden gemäß bestehendem Bebauungsplan mit 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 d(B)/m<sup>2</sup> nachts auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

#### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.



Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Grundsätzlich sind jedoch die Überwachungen der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich, weil er nicht auf Vollzug ausgelegt ist. Gleichwohl will die Gemeinde nach einigen Jahren feststellen, ob sich durch den dann errichteten Betrieb unvorgesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und eventuell auf die äußere Erschließung des Gebietes ergeben haben.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Gewerbegebiet um einen Bauplatz nach Norden bis zur Staatsstraße erweitert. Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Gemeinde Altenstadt im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Reiterweg“ südlich der Schongauer. Die Gemeinde möchte einem ansiedlungswilligen Betrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen um eine dringend notwendige Betriebshalle mit Nebenräumen errichten zu können. Diese Maßnahme dient dem Erhalt vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Im Rahmen des frühzeitigen Verfahren hat sich herausgestellt, dass im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit; das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwasserzone der Schönach, zur Sicherung sind jedoch die Gebäude mit einer wasserdichten Wanne auszubilden und die Oberkante Erdgeschoss soll 50 cm über der Erschließungsstraße „Reiterweg“ liegen. Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe einzurichten.
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit; es sind keine spezielle Arten mit ihren Lebensräumen betroffen.
Klima	Geringe Erheblichkeit,
Mensch	Geringe Erheblichkeit,
Landschaft	Geringe Erheblichkeit,
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit, nicht betroffen

Altenstadt, den

Marktoberdorf, den 28.05.2008

Hadersbeck, 1. Bürgermeister

Gerhard Abt, Stadtplaner

