

# GEMEINDE ALTENSTADT

Landkreis Weilheim-Schongau

---



## 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGSBEREICH:  
„Heizkraftwerk Altenstadt“

## BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 24.09.2013

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

## **1 ANLASS DER PLANUNG**

Der Anlass der 13. Flächennutzungsplanänderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“ im Süden der Gemeinde Altenstadt. Auf der Fläche besteht bereits das Heizkraftwerk Altenstadt, das bisher im Rahmen von Einzelgenehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz errichtet (Genehmigungsbescheid vom 16.11.1996) und erweitert (2004) wurde.

Die Firma HKW plant nun den Bau einer neuen Lagerfläche für Kleinanlieferer. Die neue Lagerfläche für Kleinanlieferer ist im Rahmen der bestehenden immissionsrechtlichen Genehmigung möglich.

Um dem Heizkraftwerk in Zukunft möglichst viel Spielraum in Bezug auf Anbau und Erweiterung zu gewähren, soll für das Gelände des Heizkraftwerkes ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit wird auch ermöglicht, neue Betriebe auf dem Gelände anzusiedeln, die eine Kraft-Wärme-Kopplung nutzen können.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der innerhalb des Geltungsbereiches größtenteils Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird deshalb nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

## **2 LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Gemeinde Altenstadt an der Grenze zur benachbarten Stadt Schongau. Der räumliche Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst ca. 47.400 m<sup>2</sup> (rund 4,7 ha).

Auf der Fläche besteht bereits das Heizkraftwerk Altenstadt; der größte Teil der Fläche ist bebaut oder wird als Lager und Anlieferungsfläche genutzt und ist bereits versiegelt. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind keine vorhanden. Die baulichen Anlagen sind im Norden und Osten von Grünflächen umgeben, im Norden bestehen kleinere Gehölzstrukturen (z.T. dichter Fichtenbestand). Im Südosten des Geltungsbereiches wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme ein künstlicher Weiher angelegt. Das Gebiet wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen, die an die Triebstraße (Kreisstraße WM 6), die westlich des Heizkraftwerkes verläuft, anknüpft.

Das Plangebiet ist im Süden umgeben von Waldflächen und im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen liegt – direkt an die Triebstraße angrenzend – ein weiterer, gewerblich genutzter Betrieb.

## **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2006**

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Auch im europaweit liberalisierten Energiemarkt sind die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglichst so zu gestalten, dass der in Bayern benötigte Strom auch künftig möglichst verbrauchsnahe im eigenen Land erzeugt werden kann (B V 3.2.1 (G)).

Die notwendig werdenden Ersatz- und Zubauten großer Wärmekraftwerke (konventionelle Kraftwerke und – soweit nach Bundesrecht zulässig – Kernkraftwerke) sollen, soweit möglich, an bereits bestehenden Kraftwerks-Standorten errichtet werden (B V 3.2.2 (Z)).

Es ist anzustreben, dass die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erhalten und weiter ausgebaut und die Einsatzmöglichkeiten energiewirtschaftlich sinnvoller und energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung ausgeschöpft werden (B V 3.2.3 (G)).

Durch die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen sollen die einzelnen Teilräume Bayerns als Industriestandorte gesichert und in allen Regionen die Investitions- und Innovationsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes weiter verbessert werden (B II 1.1.2.1 (Z)).

Der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen ist von besonderer Bedeutung (B IV 2.6 (G)).

Zur Wahrung nachhaltiger Lebensbedingungen heutiger und künftiger Generationen ist anzustreben, dass Energie stets in ausreichender Menge kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht (B V 3.1.1 (G)).

Auf allen Ebenen und Sektoren sind ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -Verbrauchstechnologien anzustreben (B V 3.1.3 (G)).

### **3.2 Regionalplan RP 17**

Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden (A II 1.1 G).

Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefüchertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden (A II 1.2 G).

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 und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden [...] (B IV 2.1 Z).

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (B IV 2.3 Z).

Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden (B X 1.1 Z).

Die erneuerbaren Energien Biomasse [...] sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden (B X 3.4 Z).

## **4 ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bereits bestehenden Heizkraftwerkes geschaffen.

Damit werden die Ziele des im Rahmen der Energiewende angestrebten Ausbaus erneuerbarer Energien gestützt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sollen die Belange einer flexiblen Betriebsentwicklung, der Wirtschaftlichkeit, der Nutzung erneuerbarer Energien und die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Dem bestehenden Betrieb sollen Flächen für die weitere Entwicklung gesichert werden.

Durch breite Grünflächen im Norden und Süden soll die landschaftsbildverträgliche Einbindung der baulichen Anlagen gewährleistet werden.

## **5 STANDORTWAHL**

Bei der Standortauswahl wurden verschiedene Kriterien zu Grunde gelegt:

### Ortsbild:

Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig und erheblich nachteilig beeinträchtigt werden, der Umfang darf nur unerheblich sein und darf den Ortsrand nicht zerstören.

### Landschaftsbild:

Exponierte Standorte sollten nur dann herangezogen werden, wenn geeignetere Standorte nicht zur Verfügung stehen und eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann.

### Zersiedelung:

Eine Zersiedelung der freien Landschaft ist zu vermeiden.

### Klimatische Funktion:

Klimatisch hochwertige Flächen (bspw. wichtige Kaltluftbahnen) sollen nicht betroffen sein.

### Landschaftseinheit:

Wertvolle/hochwertige Landschaftseinheiten sollen nicht beeinträchtigt werden.

### Schutzflächen:

Schutzflächen sollen weder direkt noch indirekt nachteilig betroffen sein.

Die Standortwahl reduziert sich, bedingt durch das bereits bestehende Heizkraftwerk, für dessen Erweiterung Baurecht geschaffen werden soll, auf den bestehenden Standort. Das Landschaftsbild wird kaum beeinträchtigt, da das Heizkraftwerk in einem tiefer liegende Geländebereich liegt. Flächen mit klimatischer Funktion, wertvolle Landschaftseinheiten und Schutzflächen werden nicht beeinträchtigt. Der gewählte Standort genügt weitgehend den aufgestellten Kriterien (wie im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich dargelegt) und kann somit auf der nächsten Planungsebene weiter verfolgt werden.

## **6 ERLÄUTERUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

### **Art der Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan**

- Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB
- entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches und im Südwesten Flächen für Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB

- entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches Biotop der Bayer. Biotopkartierung.

#### **Art der Nutzung im geänderten Flächennutzungsplan**

- Industriegebiet nach § 9 BauNVO
- entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- im Südwesten Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und Flächen für Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB.

#### **Begründung für den Änderungsbereich**

Die Änderung der Art der Nutzung ist bedingt durch die gewünschte Erweiterung eines bestehenden Heizkraftwerkes, das bisher im Rahmen von Einzelgenehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz errichtet (Genehmigungsbescheid vom 16.11.1996) und erweitert (2004) wurde. Für zukünftige Erweiterungen soll Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der vom Heizkraftwerk ausgehenden Emissionen wird als Art der Nutzung ein Industriegebiet dargestellt.

Entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehen bereits Grünflächen. Zum Teil befinden sich darauf einige Sträucher und ein angelegter Teich im Südosten. Diese Bereiche sollen als Grünflächen erhalten bleiben und zur besseren landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen z.T. noch stärker begrünt werden. Es wird deshalb im Norden und Süden ein breiter Streifen als Grünfläche dargestellt.

## **7 KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kultur- und Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt. Auch über die Lage von Bodendenkmälern ist in diesem Bereich nichts bekannt.

## **8 IMMISSIONSSCHUTZ**

Für den Änderungsbereich wurde auf der Planungsebene des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet "Heizkraftwerk Altenstadt" der Gemeinde Altenstadt von der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA02-049-G62-01.docx und dem Datum 21.02.2013 durchgeführt. Dabei wurden neben den bestehenden Betrieben in der Nachbarschaft auch die Planungsabsichten der Nachbargemeinde, Stadt Schongau berücksichtigt.

Das Gutachten weist nach, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Gewerbelärmimmissionen auch in der Summe aller vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Lärmemissionen an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden. Somit entstehen durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Lärmimmissionen und eine weitere Gewerbeentwicklung im Umfeld des Plangebietes ist möglich.

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanverfahrens wurden darüber hinaus Regelungen getroffen, die unzumutbare Geruchsbelastungen vermeiden.

Um mögliche unzumutbare Geruchsbelastungen in umliegenden Wohn- Misch- und Dorfgebieten auszuschließen, wurden im Bebauungsplan nur Betriebe zugelassen, welche keine unzumutbaren Geruchsbelastungen verursachen. Zur Bestimmbarkeit dieser Eigenschaft enthält die Satzung eine Legaldefinition, was unter unzumutbaren Geruchsbelastungen im Sinne des Bebauungsplans zu verstehen ist.

Die Definition orientiert sich an der zur Ermittlung von Geruchsbelastungen durch geruchsemitierende Betriebe verwendeten GIRL. Die TA Luft trifft hierzu bislang keine

Regelung, dort wird nur die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche geregelt.

## **9 UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt. Es fand jedoch ein Abstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde Wellheim-Schongau (vertreten durch Herrn Hett) statt, bei dem die naturschutzrechtlichen Belange im Vorfeld erörtert wurden.

### **UVP/Natura-2000-Gebiet**

Bei dem Industriegebiet handelt es sich um kein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>1</sup> und die hierfür geltenden Bestimmungen, da die Anlage bereits genehmigt wurde und lediglich eine geringfügige Erweiterung ermöglicht werden soll.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>2</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>3</sup>) beeinträchtigt.

### **9.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Die 13. Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel, dem Heizkraftwerk am bestehenden Standort Erweiterungsspielraum zu geben. Die Ausgleichs- und Grünflächen, die dabei überplant werden, sollen außerhalb des Industriegeländes hergestellt werden, um ungestörte Flächenentwicklungen im Zusammenhang mit dem entsprechenden Naturraum zu ermöglichen.

### **9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

#### **Regionalplan der Region Oberland (Region 17)**

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über den Änderungsbereich keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 3 dargestellt.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft der Lech (Gewässer I. Ordnung), der das Gemeindegebiet von Altenstadt tangiert. Der Bereich entlang dieses Gewässers ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Aufgrund der Entfernung von ca. 1.200 m hat der Änderungsbereich jedoch keine Auswirkungen auf dieses Gebiet.

#### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“ geändert. Der derzeit rechtswirksame

<sup>1</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

<sup>2</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>3</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, als Waldfläche und als Biotopfläche (Hangleite) dar. Die Hangleite ist in der aktuellen bayerischen Biotopkartierung derzeit nicht als Biotop dargestellt und weist auch keine Biotopqualitäten auf. Zukünftig wird der Änderungsbereich als „Industriegebiet“ dargestellt.

**Landschaftsplanerische Ziele des Flächennutzungsplanes:**

- Das ökologische Potenzial in der Gemarkung Altenstadt soll erhöht werden.
- Vorhandene Lebensräume sollen soweit verbessert werden, dass ihre ökologischen Funktionen erhalten bzw. erhöht werden.
- Aufbau eines Kleinstrukturnetzes durch Erhaltung und Schaffung von Feldgehölzen.
- Aufbau von Waldrändern mit einem mindestens 20 bis 30 m breitem Waldmantel (vorwiegend Sträucher) und einem vorgelagerten Waldsaum (Wildstauden und Gräser).
- Extensivierung von Wiesen, die in der Aue oder an Hangkanten liegen oder sonst ein hohes, ökologisches Potenzial haben.
- Unterlassung von Drainagen von Feuchtwiesen.
- Erhaltung und Pflege der Trockenrasen.

**Bayerisches Naturschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz**  
Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen.

**Biotopkartierung**

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

**9.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

**9.3.1 Schutzgut Klima und Luft**

Der Änderungsbereich ist derzeit zu großen Teilen versiegelt. Die Grün- und Ausgleichsflächen wirken klimatisch ausgleichend. Insbesondere der künstliche Weiher im südlichen Planungsumgriff hat ausgleichende Funktion. Im Umfeld befinden sich als landwirtschaftliches Grünland genutzte Flächen oder Wälder/Fichtenforste, die als Frischluftproduzenten oder Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Aufgrund des Geländegefälles von Westen nach Osten bzw. von Norden über die Hangleite ist zu vermuten, dass sich im Bereich der Flächennutzungsplanänderung und weiter nach Osten Kaltluft sammeln und in Richtung Osten abfließen wird. Durchlüftende Funktionen auf Siedlungsteile sind jedoch nicht gegeben. Durch das Heizkraftwerk sind Vorbelastungen der Luft vorhanden. Der Betrieb des Heizkraftwerkes entspricht jedoch den Forderungen nach BImSchG, so dass keine schädlichen Umweltauswirkungen oder sonstigen Gefahren vom Betrieb ausgehen.

Durch die Darstellung werden Flächenversiegelungen über den Bestand hinaus zulässig sein, dadurch entstehen lokal vermehrt Aufheizungseffekte. Durch die Lage im ländlichen und z.T. bewaldeten Umfeld sind jedoch keine Auswirkungen auf das Mesoklima zu erwarten. Mit der Darstellung als Industriegebiet und der damit verbundenen Planung sind keine weiteren Belastungen der Luft über den Bestand hinaus verbunden. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **9.3.2 Schutzgut Boden**

Nach Auskunft des Bodeninformationssystems (Bay. LfU) steht im Änderungsbereich geologisch würmeiszeitlicher Schotter der Niederterrasse an. Daten zum Bodentyp oder zur Bodengüte sind nicht verfügbar.

Der Flächennutzungsplan gibt für den Bereich um Altenstadt Böden an, die von tonigsteinigen Schüttmassen der wasserstauenden Grundmoräne bestimmt sind. Aufgrund der umliegenden Flächennutzungen und der Lage im Alpenvorland ist von einer mittleren Eignung als Grünland auszugehen.

Derzeit sind die Flächen im Änderungsbereich bereits großflächig versiegelt. Lediglich im Osten und südlich des Kesselhauses sind Grünflächen vorhanden, die überwiegend als Ausgleichsflächen für eine Betriebserweiterung im Jahr 2003/2004 hergestellt wurden und damit relativ unbeeinflusst und ungestört sind.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Wald/landwirtschaftliche Fläche erhöht sich der Versiegelungsgrad, faktisch besteht jedoch durch das Heizkraftwerk bereits eine hohe Versiegelung. Durch die Planung wird Boden mittlerer Güte vollständig abgeschoben, zwischengelagert und überbaut. Durch die Versiegelung dieser Flächen im Industriegebiet können die Bodenfunktionen weitgehend nicht mehr erfüllt werden. Es ist somit von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **9.3.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befindet sich lediglich ein künstliches Oberflächengewässer (Weiher, südliche Ausgleichsfläche), das durch die technische Abdichtung keine Bedeutung für den natürlichen Wasserhaushalt hat. Die Mulden im Norden sind nur zeitweise wasserführend.

Eine Abfrage beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bay. Landesamt für Umwelt) hat ergeben, dass der Änderungsumgriff weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Wasserschutzgebiet.

Derzeit ist bereits ein großer Flächenanteil versiegelt. Im Osten und Süden wurden jedoch Flächen als Grünflächen belassen und als Ausgleichsflächen angelegt.

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt, das Grundwasser steht jedoch vermutlich tief unter der Geländeoberkante an.

Durch die Darstellung als Industriegebiet können zusätzlich zum Bestand Flächen versiegelt werden. Somit wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss verstärkt. Durch die Planung wird weder in Oberflächengewässer noch in das Grundwasser eingegriffen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

### **9.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Bereich der Darstellung der geplanten Industriefläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzflächen. Die aus den Einzelgenehmigungen resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch innerhalb des Betriebsgeländes umgesetzt. Somit sind Flächen mit Gehölzen und Feuchtflecken entstanden. Die Hangleite im Norden weist einen überwiegend dichten Fichtenbestand auf.

Südlich des Kesselhauses wurde ein Weiher angelegt (künstliche Dichtung, Folie) und naturnah bepflanzt. Im Bereich des Weihers wurden Weiden und Eschen gepflanzt. Durch die Anpflanzungen besteht insbesondere bei den Gehölzen eine gewisse Artenvielfalt. Die Wiesen sind jedoch weitgehend nährstoffreich und es treten insbesondere im Bereich der



wechselfeuchten Mulden Nährstoffzeiger, wie die Brennnessel, auf. Größere oder ältere Baum- und Strauchbestände sind nicht vorhanden. Entlang der Hangkante dominiert immer noch die Fichte, durch Auslichtungsmaßnahmen ist jedoch ein Strauchbestand aufgekommen. Die Grünflächen im Änderungsbereich haben insbesondere für die Artengruppe der Vögel und der Amphibien Bedeutung.

Durch die Änderung der Darstellung werden junge Gehölzbestände, wechselfeuchte Mulden und kleinere Wiesenflächen überplant und als Industriegebiet dargestellt. Dadurch gehen Lebensräume für störungsunempfindliche, heckenbrütende Vogelarten und Amphibien verloren. Aufgrund von dichtem Bewuchs im Bereich der Mulden ist jedoch nicht vom Vorkommen europarechtlich geschützter Arten auszugehen. Aufgrund des hohen Störungspotentials durch bestehende Betriebsabläufe und den bereits bestehenden dichten Bewuchs im Bereich der wechselfeuchten Mulden ist die Habitatsignung bereits beeinträchtigt. Der künstliche Weiher und die Entwässerungsmulden im Süden bleiben erhalten, so dass Ausweichlebensräume für Amphibien zur Verfügung stehen.

Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering einzustufen.

### **9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Landschaft ist bereits durch die Gebäude und den Betrieb des Heizkraftwerkes belastet. Durch die topographisch tiefere Lage im Vergleich zur Triebstraße ist das Heizkraftwerk jedoch nicht in vollem Umfang wahrnehmbar. Lediglich das Kesselhaus ist relativ weit sichtbar. Im weiteren Umgriff ist eine Kleinteiligkeit mit Wald- und Grünlandflächen vorhanden. Die monokulturellen Fichtenforste im Süden tragen jedoch nicht zu einem hochwertigen Landschaftsbild bei. Die Hangleite mit dem teilweise vorhandenen Laubgehölzbestand ist dagegen wertgebend für das Landschaftsbild. Durch die Änderung der Darstellung wird es auf dem bereits bebauten und vorbelasteten Standort zu einer weiteren Überbauung kommen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist über den Bestand hinaus nicht zu erwarten, da das Gelände im Süden und Westen durch Wald und im Norden durch die Hangkante von der Umgebung abgeschirmt wird. Durch die tiefere Lage und die fehlenden Wege ist eine Betroffenheit für etwaige Betrachter über die derzeitige Situation hinaus nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch die Gebäude- und Schornsteinhöhe des Kesselhauses und der geringen Zugänglichkeit ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

### **9.3.6 Schutzgut Mensch/Immissionen**

#### **Lärmemissionen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“ wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet "Heizkraftwerk Altenstadt" der Gemeinde Altenstadt mit der Bezeichnung LA02-049-G62-01.docx und dem Datum 21.02.2013 angefertigt und die Ergebnisse in die Satzung und Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Gewerbelärmimmissionen auch in der Summe aller vorhandenen oder planungsrechtlich zulässigen Lärmemissionen an den relevanten Immissionspunkten eingehalten.

Somit entstehen durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Lärmimmissionen und eine weitere Gewerbeentwicklung im Umfeld des Plangebietes ist möglich.

Um Geruchsbelastungen zu vermeiden, wurde die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie in der Fassung vom 29.02.2008) zugrunde gelegt und im Bebauungsplan festgesetzt, dass im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine fachgutachterliche Ausbreitungsberechnung der Nachweis erbracht werden muss, dass keine unzumutbare Geruchsbelastung im Sinne der GIRL entsteht. Die GIRL unterscheidet grundsätzlich nicht nach der Art der Gerüche, es muss jede Art von Gerüchen berücksichtigt werden.

Unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten, die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch ist also als gering einzustufen.

### **9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch das Vorhaben werden keine Bodendenkmäler oder sonstige Kulturgüter berührt (Quelle: BayernViewer Denkmal). Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind grundsätzlich nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist daher nicht betroffen.

## **9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die Grün- und Ausgleichsflächen im Änderungsbereich erhalten, die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche bliebe bestehen und entspräche nicht dem tatsächlichen Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten des Heizkraftwerkes wären nur im Rahmen von weiteren Einzelgenehmigungen möglich.

## **9.5 Wechselwirkungen**

Es bestehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsbereiches.

## **9.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

### **9.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### Schutzgut Boden und Wasser, Flora und Fauna, Landschaftsbild

Die Darstellung der Grünfläche im Norden, Süden und Osten bindet das Vorhaben in die Landschaft ein. Eine Einsehbarkeit ist somit nicht über den Bestand hinaus gegeben.

### **9.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), ergänzte Fassung) sowie die bereits vorliegenden Genehmigungsbescheide herangezogen.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 0,7 ha. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird auf Flächen in der Gemarkung Schwabniederhofen, Gemeinde Altenstadt durchgeführt. Die Flächen unterliegen derzeit

einem Flurneuordnungsverfahren. Die Flurnummern werden nach Abschluss des Verfahrens an die dann geltenden Flurnummern angepasst, Lage, Ausrichtung und Größe wurden bereits von der Teilnehmergeinschaft Schwabniederhofen festgelegt. Die Flächen sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan keine Ausgleichs- oder Ökokontoflächen darstellt, muss er in diesem Bereich nicht geändert werden.

### **9.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Lage auf dem Areal der bestehenden Heizkraftwerkanlage stellt der Standort beste Voraussetzungen für eine Erweiterung dar. Eine Ausweisung an anderer Stelle ist nicht zweckmäßig, so dass kein anderer Standort als Alternative betrachtet wurde.

### **9.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, der Bayern-Viewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem und der Informations- und Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Eigene Erhebungen (Ortsbegehung) dienen der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über die tatsächlichen Sickerseigenschaften des Bodens und über den Grundwasserstand. Aufgrund der Lage auf der Niederterrasse ist jedoch von hohen Grundwasser-Flurabständen auszugehen.

### **9.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da diese Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen entfaltet, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung kann eine Überwachung der Versickerung sinnvoll sein.

### **9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Wald dar. Faktisch besteht hier jedoch bereits das Heizkraftwerk mit Nebenanlagen. Der Standort soll zukünftig als Industriegebiet dargestellt und so gefasst werden, dass dem Heizkraftwerk ein Erweiterungsspielraum bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“ geändert.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahme sind insgesamt durch die Vorbelastungen, den Bestand und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

*Tabelle 1: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeldungsmaßnahmen*

<b>Schutzgut</b>	<b>Eingriffsbewertung</b>
Luft/Klima	gering
Boden	hoch
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch/ Immissionen (vorläufige Bewertung)	gering
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

Gemeinde Altenstadt, den ~~9.~~ 9. OKT. 2013

  
.....  
Albert Hadersbeck  
Erster Bürgermeister



SIEGEL

**Planverfasser:**

**OPLA**

**Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Dipl.Ing (FH) Ilka Siebeneicher