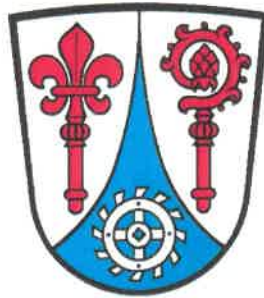


**Gemeinde Schwabsoien**  
Landkreis Weilheim-Schongau,  
Regierungsbezirk Oberbayern



**Erste Änderung des Flächennutzungsplanes für den  
Bereich des Bebauungsplanes**

**„Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“**

in der Fassung vom 22.02.2016

## **Gemeinde Schwabsoien**

Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern

### **Erste Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“**

#### **Inhalt:**

**A) Planzeichnung der FNP-Änderung M = 1 : 5000**

**B) Verfahrensvermerke**

**C) Begründung**

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Schwabsoien  
Schongauer Straße 1  
86987 Schwabsoien

Telefon: 08868 - 231  
Fax: 08868 – 1582  
E-Mail: [gemeinde@schwabsoien.bayern.de](mailto:gemeinde@schwabsoien.bayern.de)

#### **Planung Städtebau:**

**abtplan** - büro für kommunale entwicklung  
Hirschzeller Straße 8  
87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0  
Fax: 08341.99727.20  
E-Mail: [info@abtplan.de](mailto:info@abtplan.de)

#### **Bearbeitung Grünordnung:**

Dipl.-Ing. Univ. Helmut Rösel  
Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe  
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Tel./ Fax: 08206/1873  
E-Mail: [roesel-la@bayern-mail.de](mailto:roesel-la@bayern-mail.de)

## **C) Begründung**

### **1. Anlass und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Schwabsoien hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ beschlossen. Bei der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes wurde es erforderlich, die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes nicht nur nach Süden, sondern das vorhandene Mischgebiet auch nach Osten und das Gewerbegebiet nach Süden zu ergänzen. Für diesen Bereich muss der Flächennutzungsplan angepasst werden; er ist noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geschieht im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Südlich der Schongauer Straße III“ wird für einen dringenden örtlichen Bedarf benötigt.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande von Schwabsoien am Ortsausgang nach Altenstadt und südlich der Staatsstraße St 2014 und die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes am westlichen bis südwestlichen Rande des bestehenden Gewerbegebietes.

Der Geltungsbereich der ersten Flächennutzungsplanänderung umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 642, 643 (TF), 645, 645/3 TF, 666 TF, 665 TF und 664 TF, Gemarkung Schwabsoien. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,64 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung mit dem hier festgesetzten Geltungsbereich.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien**

Die Gemeinde Schwabsoien verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem die wesentlichen Teile der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes als Gewerbefläche dargestellt sind. Lediglich der südwestliche Bereich ist noch – wie oben bereits dargestellt – als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hierfür muss der mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau Az: 610-2; Sg. 40 Nr. 25 vom 09.08.2011 genehmigte und durch seine Bekanntmachung verbindlich gewordene Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Fläche für die Landwirtschaft muss teils in eine Mischbaufläche (M, nördlicher Teil) und teils in gewerbliche Baufläche (G, südlicher Teil) abgeändert werden. Dies ist Gegenstand dieser Änderung.

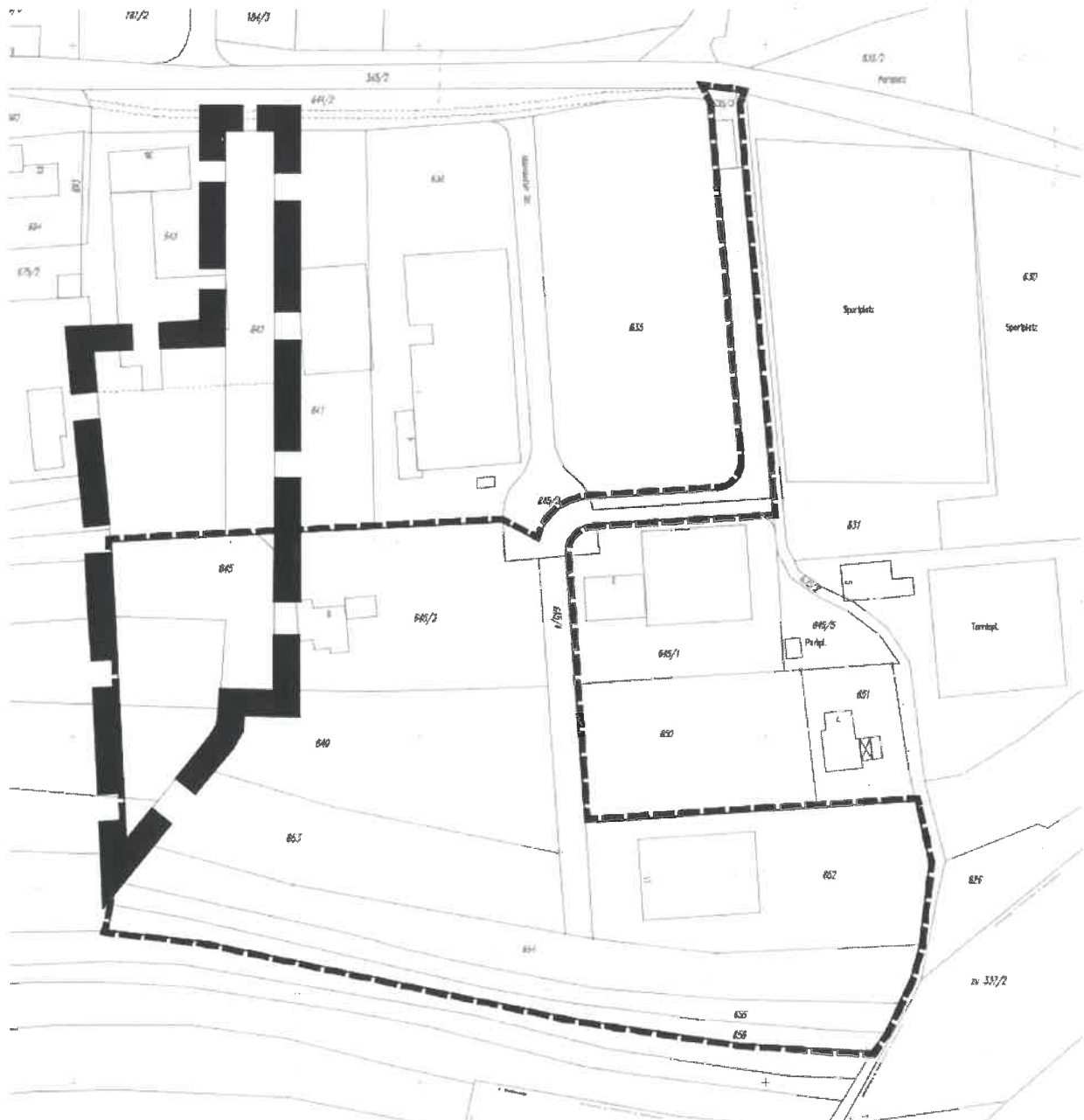
#### **3.2 Übergeordnete Planungsziele**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Auf eine gute landschaftliche Einbindung des Plangebietes wird bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes geachtet. Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Belangen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

### **4. Planungskonzeption**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll als Mischbaufläche und als gewerbliche Baufläche mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung entwickelt werden und die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Baufläche südlich der Schongauer Straße III sinnvoll nach Westen abrunden. Aus der nachfolgenden unmaßstäblichen Lageplanzeichnung wird deutlich, dass hierbei auch eine optisch gradlinige Abgrenzung nach Westen entsteht, wobei sich die zwingenden Gründe für diese Abgrenzung aus dem tatsächlichen Bedarf entwickelt haben.



**Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereiches (dick: FNP, dünn: BBP), unmaßstäblich**

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Im Zuge des Verfahrens hat das Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich 40.2 Städtebau, mit Schreiben vom 08.01.2016 folgende Stellungnahme mitgeteilt:

*„Vermutlich wurde versehentlich weiterhin auf Fl. Nr. 643 südlicher Teil keine Nutzung dargestellt. Wir empfehlen, auch für diesen Flurstücksteil die entsprechende Nutzung darzustellen.“*

Die Gemeinde folgte dem Hinweis und traf folgende Abwägung:

*Für den südlichen Teil des Grundstücks mit der Fl. Nr. 643 ist, wie in der Begründung dargelegt eine Mischbaufläche vorgesehen. Die Darstellung auf der Planzeichnung wird redaktionell angepasst.*

#### 4.2 Grünordnung

Die Grünordnung für die gegenständliche Flächennutzungsplanung ergibt sich aus dem für den Bebauungsplan erstellten grünordnerischen Konzept. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2014 und der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Südlich der Schongauer Straße“ kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Folgendes wird unter anderem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ geregelt:

*Der Bebauungsplan sieht vor, den südlichen, südwestlichen und südöstlichen neuen Ortsrand mit einem mindestens 4 m Pflanzstreifen mit Bepflanzungsauflagen mit insgesamt 2.803 m<sup>2</sup> als private Ortsrandeingrünung aufzubauen.*

*Die Gemeinde wird den mit der Fachbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmenden Freiflächengestaltungsplan, der insbesondere auch für die Durchgrünung und die Ortsrandeingrünung aufzustellen ist, verbindlich in den Textfestsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes unter § 7 Ziffer 6 ergänzend vorschreiben.*

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Dies wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ festgelegt und im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 auf der Ebene des Bebauungsplanes bearbeitet.

#### 4.3 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt. Der Umweltbericht wird aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes für beide Verfahren – Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan – erstellt.

Ein Anschluss der Erweiterung der Gewerbefläche an das östlich gelegene Gewerbegebiet der Gemeinde ist aus Platzgründen nicht möglich. Ein weiteres, neu zu schaffendes Gewerbegebiet auf der exponierten Lage im Nordwesten ist ebenso unerwünscht, wie eine Ausweitung auf die Hügellage im Südosten. Die durch die vorliegende Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen liegen direkt an der St 2014 und lassen aus naturschutzfachlicher Sicht die Schwere des Eingriffs geringer werden als andernorts. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird hier für den aktuellen Bedarf der bestehenden Betriebe an dieser Stelle benötigt. Damit ist die geordnete Abrundung der östlichen Gewerbefläche insgesamt die beste Alternative. Durch die Erweiterung der Mischbaufläche ergibt sich zudem ein harmonischer Anschluss an die Ortslage.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehr

Folgendes wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ geregelt:

*Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über eine neue Einfahrt zur Staatsstraße St 2014.*

*Die Planstraße wird mit einer Breite von 8,00 m einschließlich Seitenstreifen festgesetzt. Die genauen Details für den Querschnitt, Längs- und Quergefälle, Straßenentwässerung und dgl. erfolgt über die Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Ammann & Bäumler, 87490 Börwang.*

### 5.2 Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schwabsoien angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

#### Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde zugeführt.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach Artikel 41 c BayWG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwasserbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde Schwabsoien und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim bzw. der Wasserrechtsbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau abzustimmen.

#### Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“,  
ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“,  
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TREN OG.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über einseitige Versickerung. Daher sind die Fahrbahnoberflächen gefällemäßig so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Drainage zufließen kann, und dort über die belebte Bodenzone und die eingebauten Rigolen versickern kann.

### 5.3 Stromversorgung/ Telekom/ Kabel/ Gas

#### Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlagerung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder eine Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

#### Stromversorgung

Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Kabeltrassen können erst dann festgelegt werden wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Inbetriebnahme der neuen Transformatorenstation und Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen.

Gasversorgung:

Die Erdgas Schwaben hat mitgeteilt, dass bei entsprechender Bedarfsnachfrage das Plangebiet mit einer Gasleitung angeschlossen werden kann.

Kabel:

Es ist vorgesehen, das Plangebiet optimal den heutigen Anforderungen entsprechend zu versorgen.

5.4 Brandschutz:

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen, siehe auch die Angaben der Erschließungsplanung.

**6. Immissionsschutz**

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

**7. Sonstiges**

Über diese erste Änderung hinaus gilt weiterhin der seit dem 18.08.2011 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien.

## E) Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens 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 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.

Dies geschieht im Rahmen der gegenständlichen ersten Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art des Gebietes</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Das Plangebiet muss in Misch- bzw. Gewerbebaufläche umgewidmet werden. Es besteht ein dringender Bedarf nach Gewerbegrundstücken, um ortsansässigen Betrieben eine betriebliche Weiterentwicklung zu sichern. Dies dient auch der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwabsoien. Die Mischbaufläche stellt größtenteils Bestand dar und umfasst nur einen geringen Teil an Erweiterungsflächen.
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Nutzungen)	Die zulässige Nutzung innerhalb der Mischbaufläche richtet sich nach dem Bestand und innerhalb der gewerblichen Baufläche wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Geltungsbereich für die erste Änderung des Flächennutzungsplanes liegt bei 0,64 ha.

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen:
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>In den Randbereichen werden Eingrünungsmaßnahmen ergriffen, bei denen die Bodenverhältnisse nicht verschlechtert werden.</i>
<b>Immissionsschutz</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
<i>Berücksichtigung im Flächennutzungsplan</i>	<i>Es wird in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde die Lärmentwicklung begrenzt. Die Vorgaben aus den bestehenden Bebauungsplänen zu den Nachtstunden werden beibehalten.</i>
<b>Wasserschutz</b>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
<i>Berücksichtigung im Flächennutzungsplan</i>	<i>In der Satzung des Bebauungsplanes wird geregelt, dass das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden soll. Auf die Genehmigungspflicht abwasser-intensiver Betriebe bzw. von Betrieben mit gefährlichen Stoffen gem. § 58 WHG wird in der Begründung hingewiesen.</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wird nach den Regeln des Bayerischen Leitfadens ausgeglichen.



### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Schutzgut Boden</b>	<i>Unversiegelte Fläche; es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden weisen vor allem im Oberboden eine anthropogene Überprägung auf. Lehmig-kiesige Böden mit regional geringer Bedeutung.</i>	<i>Wasserhaushalt und Trophiezustand dieser Böden können als mittel bewertet werden; insgesamt mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.</i>
<b>Wasser</b>	<i>Kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen.</i>	<i>Geringe bis mittlere Bedeutung</i>
<b>Luft und Lokalklima</b>	<i>Filterwirkung und Beitrag der landwirtschaftlichen Grünlandbestände zur Frischluftneubildung in lokal begrenztem Umfang, Fließrichtung der Frischluft jedoch reliefbedingt weg von der Ortslage; keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion</i>	<i>Geringe bis mäßige Bedeutung für das Lokalklima, mittlere Bedeutung für die Luftreinhaltung</i>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<i>Geringe Bedeutung für die Erholung wegen der Vorbelastung durch die Staatsstraße und die südlich bestehenden Betriebe. Durch die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzung mit guter Eingrünung und dem reliefbedingt eingeschränkten landschaftsästhetischen Wirkraum erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung.</i>	<i>Geringe bis mäßige Bedeutung</i>
<b>Mensch, Kultur- und Sachgüter</b>	<i>Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</i>	<i>Keine Bedeutung</i>
<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in keinem nennenswerten Umfang vorhanden.</i>	<i>Keine Bedeutung</i>

### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>		X	<i>Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dieser Verlust kann jedoch als gering eingeschätzt werden und wird durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</i>

<b>Boden</b>		X	<i>Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.</i>
<b>Wasser</b>		X	<i>Es ist genügend großer Flurabstand vorhanden.</i>
<b>Luft/ Klima</b>		X	<i>Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.</i>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>		X	<i>Lage im Anschluss an eine Bebauung begrenzter landschaftsästhetischer Wirkraum.</i>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		X	<i>Aufgrund der Lage nur geringe Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen.</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		X	<i>keine vorhanden</i>
<b>Natürliche Ressourcen</b>	X		<i>Es wird für die Erweiterungsfläche intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.</i>

### **5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Gemeinde Schwabsoien wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durch- und Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind detaillierte grünordnerische Maßnahmen vorgesehen (Satzung § 7), unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

#### **Schutzgut Boden**

Veränderungen der Geländeoberfläche werden in der Satzung unter § 12 Ziffer 4 auf das unvermeidbare Maß beschränkt, ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist unter § 12 Ziffer 3 in die Satzung aufgenommen, weitere Bodenschutzmaßnahmen legt § 12 Ziffer 4 der Satzung fest.

#### **Schutzgut Wasser**

§ 7 Ziffer 9 und § 9 Ziffer 3 der Satzung schreiben die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück vor. In § 7 Ziffer 9 werden zusätzlich versickerungsfähige Beläge für Wege und Zufahrten empfohlen.

#### **Schutzgut Luft und Lokalklima**

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung § 7 Ziffer 1 bis § 7 Ziffer 10) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

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

Durch die geringe Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und Südwesten, sowie die Einbeziehung der Mischbaufläche im nördlichen Bestand, ist keine starke Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

#### **Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Hinsichtlich des Lärmschutzes wird die aus den vorbestehenden Bebauungsplänen „Südlich der Schongauer Straße“ bestehende Regelung für Nachtzeiten von 22-7 Uhr beibehalten.

#### Zum Natur- und Landschaftsschutz – Ausgleichsmaßnahmen:

Aufgrund der ermittelten Wertkategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ sowie der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ und der festgesetzten

Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischen Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Die ermittelte Eingriffsfläche liegt bei dem Bebauungsplan bei 0,8386 ha. Dies ergibt bei dem zuvor gewählten Faktor von 0,3 einen Ausgleichsflächenbedarf von 0,252 ha.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich entlang der Ost- und Südostseite des Plangebietes eine Fläche für Minimierungsmaßnahmen von 1.624 m<sup>2</sup>. Die errechnete Ausgleichsfläche von 0,252 ha wird mit 0,254 ha auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1241 sichergestellt. Dieses Grundstück gehört der Gemeinde Schwabsoien. Es ist 1.906 ha groß und ist in das Ökokonto eingestellt. Auf dieser Fläche wurde bereits eine Teilfläche für einen weiteren Bebauungsplan sichergestellt. Die Gemeinde kann über die Fläche verfügen. Das für die Ausgleichsfläche des gegenständlichen Plangebietes vorgesehene Gelände von 0,254 ha wird bislang noch als intensives Grünland genutzt.

## **6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Wirtschaftsgrünland wie bisher genutzt.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Schwabsoien bei. Durch diesen gut erschlossenen Standort kann die Gemeinde im ländlichen Raum zur Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort einen guten Beitrag leisten. Die wirtschaftsnahe Infrastruktur wird weiter verbessert, aber auch bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt.

## **7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Für die dringende Erweiterung der Gewerbefläche steht nur die plangegegenständliche Fläche zur Verfügung. Sonstige alternative Planungen für einen solchen gewerblichen Siedlungsansatz haben sich aufgrund der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan untersuchten Flächen nicht angeboten. Da die in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht durch ihre Lage schon vorbelastet ist und keine besonderen artenschutzrelevanten Vorkommen aufweist ist diese Fläche diesbezüglich anderen, nicht vorbelasteten landwirtschaftlichen Flächen vorzuziehen. Die Wahl dieser Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit der Erweiterung der vorhandenen angrenzender Betriebe. Es wäre logistisch für diese Betriebe undenkbar eine andere Fläche für diesen Bedarf auszuweisen.

## **8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Es liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li><li>– Regionalplan der Region Oberland (17)</li><li>– Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien</li><li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau</li><li>– Biotopkartierung</li><li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li></ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
<b>Verwendete Verfahren</b>	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ

**Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse**

Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern - aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft - erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

**9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind von der Maßnahme zurzeit nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen.

**10. Zusammenfassung**

Die vorgesehene Planung der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Mischbaufläche im Bestand von 0,36 ha und eine gewerbliche Fläche in der Größe von 0,28 ha vor.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Das Verfahren wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Die öffentliche Auslegung im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015. Die hierzu vorgetragenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabsoien am 05.10.2015 zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die redaktionellen Hinweise wurden in die Begründung übernommen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Billigungsbeschluss für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 20.11.2015 und wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde während der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2015 bis einschließlich 08.01.2016 durchgeführt. Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabsoien am 22.02.2016 zur Kenntnis genommen und abgewogen. In derselben Sitzung wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren, den 23. FEB. 2016



Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Schwabsoien, den 23. FEB. 2016



Neumann, erster Bürgermeister