

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. S 9 „Römerweg“

i.d.F. vom 09.10.2017

Inhalt:

- Planzeichnung der 6. Flächennutzungsplanänderung
- Begründung
- Umweltbericht (gemeinsam mit Bebauungsplan erstellt)

Auftraggeber: Gemeinde Schwangau Münchener Straße 2 87645 Schwangau	Tel.: 08362.8198.10 Fax: 08362.8198.50
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Begründung

1. Veranlassung

Die Gemeinde Schwangau hat einen Bedarf an weiteren Flächen für Gewerbebetriebe. Es gibt bereits konkrete Bauvorhaben einzelner Betriebe, die hier realisiert werden könnten. An den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. S 5 angrenzende Flächen sollen nun ebenfalls als Gewerbegebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Der nördliche Teil (entlang des Römerweges) des Bebauungsplanes Nr. S 5 mit den zwei Erweiterungsflächen wird mit einem neuen Bebauungsplan – Nr. S 9 „Römerweg“ – überplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 9 werden parallel aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Dies wird den Wirtschaftsstandort Schwangau sichern und stärken. Zugleich benötigt die Gemeinde Schwangau Platz für den Neubau ihres Feuerwehrhauses. Für diese Vorhaben wird eine Fläche für Gemeinbedarf und eine gewerbliche Baufläche im Nordosten von Schwangau entlang des Römerweges dargestellt.

Die Gemeinde Schwangau hat sich für eine Ausweisung in der gegenständlichen Form entschieden, um eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu ermöglichen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 966 bereits als „potentielle Erweiterungsfläche Gewerbliche Flächen“ gekennzeichnet. Da dort nun das neue Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Schwangau errichtet wird, wird alternativ das Grundstück mit der Fl. Nr. 964/4 als Gewerbegebiet festgesetzt, um dort die bereits bestehenden gewerblichen Ansiedlungen nördlich des Römerweges fortzuführen. Die noch nicht bebauten Gewerbegrundstücke sind schon vergeben und mit konkreten Planungen belegt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Allgemeines und Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Kartenausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes



Abbildung 2: Luftbild des Gebietes mit kartiertem Bodendenkmal

Der Flächennutzungsplan wurde am 16.06.2008 mit integriertem Landschaftsplan von der Gemeinde festgestellt, durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 29.07.2008 mit GZ IV.6100.0/2 genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 04.08.2008 verbindlich. In Abbildung 1 ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplanes abgebildet.

Für das Verfahren zur sechsten Änderung des Flächennutzungsplanes gelten die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung. Das Verfahren soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes

nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsausgang von Schwangau an der Römerstraße. Die bisherige Darstellung lautet „Fläche für die Landwirtschaft“ und teils „potentielle Erweiterungsfläche Gewerbliche Flächen“ mit Bodendenkmalvermerk.

2.2. Vorgaben der Höheren Landesplanung und der Regionalplanung

Die Bauleitplanung der Gemeinde ist den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Hierbei sind für den gegenständlichen Planbereich insbesondere beachtlich:

- das Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG),
- das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), siehe Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 und
- die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplanes der Region Allgäu (16).

Die Gemeinde Schwangau liegt hinsichtlich der Gebietskategorie des LEP Ziffer 2.2.1 im Teilraum Allgemeiner ländlicher Raum, ist gemäß Regionalplan Allgäu als Kleinzentrum im Alpengebiet ausgewiesen und gehört zum Mittelzentrum Füssen.

Schwangau liegt darüber hinaus auch gemäß LEP gemäß Anhang im Alpenplan und ist betroffen mit der Zone A, mit kleinen Teilbereichen mit Zone B und im südlichen Bereich mit Zone C. Keine der Zonen berührt den Geltungsbereich, welcher sich noch nördlich des Bereichs des Alpenplanes befindet. Selbiges gilt für die Vorbehaltsgebiete zum Landschaftsschutz (14 und 16).

LEP Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur (G):

- Die Standortvoraussetzungen für die Bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; sollen erhalten und verbessert werden.
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Zu Ziffer 5.1 heißt es hierzu in der Begründung zum LEP:

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.

Die Gewerbestruktur wird hier außerhalb des Ensembles der historischen Schwangauer Altstadt dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr befindet sich dennoch in ausreichender Nähe, um kurze Anfahrtszeiten dorthin zu gewährleisten.

In direkter Anbindung an bestehendes Gewerbe und die zugehörige Erschließung wird mit der vorliegenden Bauleitplanung den Vorgaben des LEP zur Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Grundsätzlich (LEP 5.4.1) sollen hochwertige Böden nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen als Land- und Forstwirtschaft in Anspruch genommen werden.

2.3. Belange der Denkmalpflege

Das in dem Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes dargestellte Bodendenkmal (D-7-8430-0023 Reihengräber des Frühmittelalters) ist inzwischen kartiert und beschränkt sich auf einen Bereich südlich außerhalb des Geltungsbereiches am Keltenweg (siehe Abbildung 2). Die Darstellung wird für den Geltungsbereich nicht weiter übernommen. Die Auswahl der Erweiterungsfläche erfolgte bewusst abseits des Bodendenkmals.

Denkmalschutz:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu einer bodendenkmalpflegerischen Erkundung erforderlich sein wird. Dieser Antrag ist vorab und separat zu stellen, er kann nicht Teil eines Bauantrages sein. (siehe auch „Bodendenkmalpflegerische Belange“ unter 4. Hinweise dieser Begründung)

3. Planung

3.1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang von Schwangau entlang des Römerweges. Es umfasst bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fluren (vornehmlich Fl. Nr. 966 und 964/4, Gemarkung Schwangau). 0,53 ha werden als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), 0,37 ha als Gewerbefläche und 0,08 ha als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

3.2. Alternativenprüfung

Es handelt sich im Übrigen um einen örtlichen bzw. konkret angemeldeten Bedarf, der an anderen Stellen der Ortslage Schwangau nicht verfügbar ist, wobei bei dieser konkreten Planungsentscheidung auch die Verfügbarkeit des Grundstücks zum Zwecke einer Bebauung eine entscheidende Rolle gespielt hat.

Im Laufe des Verfahrens wurden im Besonderen die Flächen der Fl. Nr. 864 und 863 südlich des Alemannenweges als Alternativen betrachtet. Auf der Fl. Nr. 864 liegen im nördlichen Bereich bereits konkrete Funde zum Denkmalschutz vor (siehe Abbildung 2, Luftbild). Daher wird in der unmittelbaren Umgebung mit einer deutlich höheren Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Funden gerechnet, als bei den weiter abseits gelegenen Flächen der gegenständlichen Planung. Diese Flächen wären zudem nach Süden und Westen gleichsam exponiert. Daher wurden die von Süden (Alpenlage) her gesehen „hinten“ liegenden Flächen, die optisch durch bestehende Gewerbeflächen und den Landwirtschaftsbetrieb besser eingebunden sind, gewählt. Die qualitative Einstufung des Bodens (Siehe Hinweise bei der Erschließung 5.5 „Bodenschutz“) ist bei allen betroffenen Flächen gleich hoch zu erwarten. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung wäre vergleichbar. Die Fl. Nr. 864 und 863 sind nicht für eine Entwicklung durch die Gemeinde verfügbar und enthalten Bodendenkmäler. Die dringend benötigte Erweiterungsfläche für die Freiwillige Feuerwehr kann hier also nicht kurzfristig ausgewiesen werden, ebenso die Fläche für die gewerbliche Nutzung.

3.3. 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 für beide Verfahren – Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan – gemeinsam erstellt. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

3.4. Grünordnung

Nach Norden hin wird eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Dies wird ein besseres Einfügen der Gewerbebauten in die Landschaft begünstigen. Bisher werden die betroffenen Flächen noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eingrünung nach Norden hin schließt das Gewerbegebiet verträglich für Orts- und Landschaftsbild ab. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Ortsrandeingrünung für unnötig erachtet, da nach allen Seiten hin eine Bebauung besteht.

3.5. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Sobald ein Eingriff vorgenommen wird, ist für einen naturschutzfachlichen Ausgleich zu sorgen. Die Gemeinde Schwangau verfügt derzeit über Flächen, die für eine entsprechende Aufwertung zur Verfügung stehen. Die Auswahl und Beschreibung konkreter Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

4. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Immissionsschutz

Es bestehen im Nachbarschaftsbereich Festlegungen (des BBP Nr. S 5) zu immissionswirksamen Schalleistungspegeln. (siehe auch schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum vom 14.08.1996, Nr. 96050.1/F).

Für das Gebiet des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. S 9 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch Tecum (Nr. 17.014.1/F vom 08.05.2017) erstellt, anhand dessen neue Emissionskontingente für den Geltungsbereich vergeben werden.

Auf der Bebauungsplanebene sind die Geruchs- und Lärmemissionen und auch deren wechselseitige Beeinflussung zwischen Gewerbegebiet, Feuerwehr und landwirtschaftlichem Betrieb zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange

(aus: Stellungnahme vom 21.09.2016 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege):

„In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende bekannte, eingetragene Bodendenkmäler:

- D-7-8430-0023: Reihengräber des Frühmittelalters.

Dies wird in der Begründung (Punkt 1.2.c) ausreichend gewürdigt. Aus fachlicher Sicht ist darüber hinaus anzumerken, dass das genannte Reihengräberfeld zwar in großen Teilen in den 1970er Jahren ausgegraben wurde, dabei konnte allerdings keine abschließende Aussage über die Gesamtausdehnung getroffen werden. Das heißt, es ist anzunehmen, dass sich das Gräberfeld bis in Bereiche erstreckt, die außerhalb der ausgewiesenen Denkmalfläche und damit im o.g. Planungsgebiet liegen. Ferner ist die zum Gräberfeld gehörige Siedlung bislang unbekannt. Diese wird gewiss abseits vom Gräberfeld gelegen haben. Eine Deckung mit der heutigen Ortslage Schwangau ist wahrscheinlich, aber nicht bewiesen. Da sich die dortigen topographischen Gegebenheiten und die verkehrsgünstige Lage mit derjenigen im Planungsgebiet nahezu gleicht, muss das auch Planungsgebiet als potenzielles Siedlungsareal vermutet werden.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Satzung des Bebauungsplanes wird gebeten (§ 9 Abs. 6 BauGB). Der jetzt schon in der aktuellen Fassung enthaltene Hinweis auf Art. 8 DSchG (Seite 8, § 14 der Satzung in der Fassung vom 12.09.2016) kann stattdessen entfallen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte nach der Feststellung von Bodendenkmälern, die im Falle von privaten und kommunalen Bauträgern unter bestimmten weiteren Voraussetzungen durch Personal des BLID förderfähig ist, die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 | Denkmalpflege Informationen des BLID 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLID im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkreten Belange der Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten/in.“

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan / Flächennutzungsplan wurde in Bezug auf Altlasten und Alttablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

5. Erschließung5.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung / Oberflächenwasser

Der Anschluss des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die örtliche Wasserversorgung.

Die Abwasser werden an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und damit an die Kläranlage.

Niederschlagwasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Die Oberflächenwasser sollen jeweils vor Ort und innerhalb der festgesetzten Grünflächen zur Versickerung gebracht werden.

5.2. Strom- und Gasversorgung

Die Elektrizitätswerke Reutte (EWR), Füssen, wurde am Verfahren beteiligt. Die Versorgung des Gebietes ist sichergestellt. Die gegebenenfalls zusätzlich benötigte Trafostation kann eingerichtet werden.

Die Gasversorgung durch die Erdgas Schwaben wurde abgefragt: Bei ausreichendem Interesse ist die Versorgung mit Erdgas im Gebiet möglich.

5.3. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten und die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Garmischer Straße 19 – 21, 81373 München wurden am Verfahren beteiligt. Um frühzeitige Kontaktaufnahme für den Netzaufbau bei konkreten Bauvorhaben wurde gebeten.

5.4. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandene Erschließung sowie durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Ostallgäu und der Gemeinde Schwangau sichergestellt. In Schwangau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. Verkehrsflächen sind ausreichend zu dimensionieren (*GUV-Regel 2113 aus dem Jahr 2007*).

5.5. Bodenschutz

Auf Grund der hochwertigen Böden wird an dieser Stelle die Bewertung für den Standort der Planung gesondert aufgeführt. Der Boden am Ort der Planung hat lt. Bodenschätzungskarte

die Boden-Grünlandzahl 63, die Bodenart L, Zustandsstufe I und Wasserstufe 2.

Für die natürlichen Bodenfunktionen

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 5

Standortpotential für die natürliche Vegetation = 3

Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 4

Natürliche Ertragsfähigkeit = 4

Die Bewertung der Funktion Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe ist mit Hilfe der Bodenschätzung leider nicht möglich. Diese hohe bis sehr hohe Bewertung erfordert einen besonders sorgsam Umgang mit dem Schutzgut Boden und ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Kaufbeuren, den 21.09.2017

Thomas Haag,
Stadtplaner



Schwangau, den 23. Okt. 2017

Stefan Rinke,
Erster Bürgermeister

Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. S 9 „Römerweg“ (im Verfahren umbenannt; war: Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B 17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenweg“, 2. Änderung und Erweiterung) ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zusammen für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan 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. Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt und dieser Umweltbericht für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes (Inhalt, Art, Umfang)	Mit dem Plangebiet soll das bestehende Gewerbegebiet nach Norden und Osten um ca. 1 ha erweitert 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 Schwangau. Die örtliche Feuerwehr bedarf der Erweiterung, um den Einsatzanforderungen nachkommen zu können.
Art der Bebauung (Ziele, Nutzungen)	FNP: es wird eine gewerbliche Baufläche von 0,36 ha, eine Fläche für den Gemeinbedarf von 0,53 ha und eine Grünfläche von 0,1 ha dargestellt. BBP: Es wird die bestehende zulässige gewerbliche Nutzung nach Norden um ca. 0,3 ha erweitert, im Südosten wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr; 0,53 ha) angefügt. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 1,0 werden beibehalten.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über den bestehenden bzw. auszubauenden Römerweg, der durchs Plangebiet führt und den Krehtalweg, der zur B17/ Münchener Straße ans überregionale Straßennetz anbindet.
Flächenbedarf	FNP: es wird eine gewerbliche Baufläche von 0,36 ha, eine Fläche für den Gemeinbedarf von 0,53 ha und eine Grünfläche von 0,1 ha dargestellt. BBP: ca. 1 ha landwirtschaftliche Flächen für die Entwicklung von Gewerbe und Feuerwehr, der Anteil von 1,7 ha ist Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. S 5 und im Bestand bebaut. Südlich wird die Fläche für die Landwirtschaft von ca. 1,1 ha lediglich planerisch gesichert. Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst 3,8 ha.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	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>Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, die Flächen liegen in vorbereiteten Erweiterungsbereichen entlang der Erschließung durch den Römerweg im Anschluss an bestehende Bebauung. Der hochwertige Boden ist zu beachten. Es werden maßvoll neue Bauflächen nur gemäß dem Bedarf ausgewiesen.</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant. Es wurden in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde und unter Zuhilfenahme einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmentwicklung begrenzt und abgestufte Lärmemissionskontingente L_{EK} vergeben.</i>

Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>Es wird geregelt, dass das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll. Es führen keine Gewässer durch das Plangebiet.</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	<i>Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Erweiterung nimmt ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland in Anspruch. Eine Ortsrandeingrünung wird dargestellt und es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wird nach den Regeln des Bayerischen Leitfadens ausgeglichen.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	<i>Die Erweiterungsfläche wird derzeit noch als intensives Grünland genutzt. Das Bodenpotential ist ungenutzt und nicht aktiviert. Die Bestandsflächen sind bereits bebaut und teils eingegrünt.</i>	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	<i>Geringe Bedeutung für den Artenschutz.</i>
Boden	Unversiegelte Fläche; es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden weisen vor allem im Oberboden eine anthropogene Überprägung auf. Vorwiegend kiesige Böden mit regionaler Bedeutung: Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 5, Standortpotential für die natürliche Vegetation = 3, Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 4, Natürliche Ertragsfähigkeit = 4	<i>Wasserhaushalt und Trophiezustand dieser Böden und durch die Kennzahlen ergibt sich insgesamt hohe Bedeutung für den Bodenschutz.</i>
Wasser	Kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Oberflächengewässer betroffen	<i>Geringe Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung</i>
Luft und Lokalklima	Filterwirkung und Beitrag der landwirtschaftlichen Grünlandbestände zur Luftreinhaltung in lokal begrenztem Umfang; keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.	<i>Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima</i>
Landschaftsbild und Erholung	Geringe Bedeutung für die Erholung wegen der Vorbelastung durch die angrenzenden bestehenden Betriebe. Durch die Eingrünung und den eingeschränkten	<i>mittlere Bedeutung</i>

	landschaftsästhetischen Wirkraum erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung.	
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben möglicherweise betroffen. In der Nähe sind Bodendenkmale bekannt.	<i>mittlere Bedeutung</i>
Wechselwirkungen der Schutzgüter	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in keinem nennenswerten Umfang vorhanden.	<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	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	<i>Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dieser Verlust kann jedoch als gering eingeschätzt werden und wird durch die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</i>
Boden		X	<i>Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei mäßiger Dichte der geplanten Bebauung und offener Bauweise; lediglich auf ca. 8500 m² ist neue Bebauung möglich</i>
Wasser		X	<i>Durch Bebauung/ Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. In der Satzung wird die Versickerung vor Ort vorgeschrieben.</i>
Luft/ Klima		X	<i>Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.</i>
Landschaftsbild und Erholung		X	<i>Lage im Anschluss an eine Bebauung begrenzter landschaftsästhetischer Wirkraum. Minimierung durch Eingrünung.</i>
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	<i>Aufgrund der Lage nur geringe Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen. Bestehender Lärmschutz wird aufrechterhalten und weitergeführt</i>

Kultur- und Sachgüter	X	<i>mittlere Bedeutung. Bodendenkmale sind unwahrscheinlich, aber möglich</i>
Natürliche Ressourcen	X	<i>Es wird intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen</i>

5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Schwangau wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfa- den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwick- lung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnah- men 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 Eingrü- nung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind detaillierte grünordnerische Maßnah- men vorgesehen (Satzung § 12), unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

Schutzgut Boden

Veränderungen der Geländeoberfläche werden in der Satzung unter § 10.7 für unzulässig erklärt.

Schutzgut Wasser

§ 13 der Satzung schreibt die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück vor. In § 10.1 und § 6.5 werden zusätzlich versickerungsfähige Beläge für Lagerplätze, Wege und Zufahrten emp- fohlen.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung § 12) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die vorgesehene Eingrünung nach Nordwesten und Nordosten trägt zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei. Zusammen mit der vorgesehenen Durchgrünung des Areals und der öffentlichen Grünfläche im Nordosten wird die Erholungseignung des Gebietes verbessert (Satzung § 12).

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Es wird unter § 14 auf die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art 7.1 DSchG hingewiesen.

Unter § 15 der Satzung werden flächenwirksame Emissionskontingente festgesetzt, die die Schallentwicklung begrenzen und verträglich ins bestehende Umfeld integrieren.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf der Bebauungsplanebene in Absprache mit den Fachbehör- den.

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. Die zu erwartenden Arbeitsplätze entfallen für die Gemeinde und die Feuerwehr hat keine Erweiterung zur Verfügung. Das Grünland wird weiterhin trotz ursprünglich guter Eignung nicht als Acker, sondern für die Viehhaltung ge- nutzt.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Schwangau bei. Durch diesen gut erschlossenen Standort kann die Gemeinde im ländlichen Raum zur Schaf- fung neuer Arbeitsplätze vor Ort einen guten Beitrag leisten. Die wirtschaftsnahe Infrastruktur wird weiter ver- bessert, aber auch bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt und ausgebaut. Die Feuer-

wehr erhält einen Standort, der ortsnah und modern errichtet werden kann. Es wird eine abschließende Ortsrandeingrünung im Nordosten und Nordwesten entstehen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für die dringende Erweiterung der Gewerbefläche und der Feuerwehr steht nur die plangegegenständliche Teilfläche zur Verfügung. Die bisher angedachten Flächen südlich der Fl. Nr. 966 berühren ein Bodendenkmal. Sonstige alternative Planungen für den gewerblichen Siedlungsansatz haben sich aufgrund der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan untersuchten Flächen nicht angeboten. Die nahräumliche Flächenauswahl wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Als Faktoren sind Verfügbarkeit und Größe der Flächen, sowie die Nähe zum Bodendenkmal und die Umgebungsbebauung aufgeführt.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 – Regionalplan Allgäu (16) – Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Schwangau – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003 – Geologische Karte Bayern, Blatt 8430, M 1:25000
Gebietsbezogene Grundlagen	<p>Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. S 5 "Gewerbegebiet zwischen B 17/ Münchener Straße, Krehtalweg und Keltenweg", mit Änderungen</p> <p>Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet, Fa. TECUM, vom 08.05.2017 und 14.08.1996</p>
Verwendete Verfahren	<p>Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)</p> <p>Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>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 <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p>

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. Eingriffsbewertung/ Kompensationsflächenbedarf

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf der Bebauungsplanebene in Absprache mit den Fachbehörden. Zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses waren die Absprachen noch nicht abschließend getroffen. Daher wird hier auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

11. Zusammenfassung

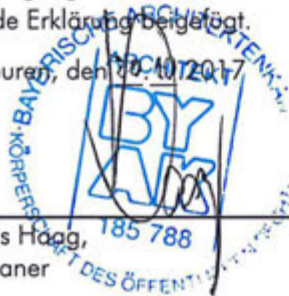
Die vorgesehene Planung sieht die Erweiterung von 0,53 ha als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), 0,37 ha als Gewerbefläche und 0,1 als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vor. Der Bebauungsplan überplant zudem Bestandsflächen des Bebauungsplanes Nr. S 5 beiderseits des Römerwegs und sichert die Fläche für die Landwirtschaft im Südosten zu einem Geltungsbereich von insgesamt 3,8 ha.

Das Wasserwirtschaftsamt hat im Verfahren durch die Einstufung und Auflistung der Angaben zur Bodenbewertung die zunächst nicht verfügbaren Daten zum Schutzgut ergänzt. Somit verbleiben keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht

Nach der Vorstellung des Vorentwurfs im Gemeinderat am 12.09.2016 konnte die Vorentwurfsplanung im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB mit der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den Behörden und den Stellen Träger öffentlicher Belange abgestimmt werden. Das Ergebnis dieses frühzeitigen Verfahrens wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates zur Kenntnis genommen, beraten und am 05.12.2016 der Billigungsbeschluss gefasst. Hiernach erfolgte die öffentliche Auslegung mit nochmaliger Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 statt. Danach erfolgten in öffentlicher Sitzung am 09.10.2017 die Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan wurden Änderungen vorgenommen, die das Einfügen des Gebietes in die Landschaft verbessern sollen, der Bodenschutz wurde ergänzt mit den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes und neu bewertet. Zudem war es nötig, die Ausgleichsmaßnahmen nochmals mit den Fachbehörden abzustimmen, sodass sich durch die Änderungen die Notwendigkeit ergeben hat, noch ein weiteres Auslegungsverfahren für den Bebauungsplan durchzuführen. Dem Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Kaufbeuren, den 20.10.2017

Thomas Haag,
Stadtplaner



Schwangau, den 23. Okt. 2017

Stefan Rinke
Erster Bürgermeister