

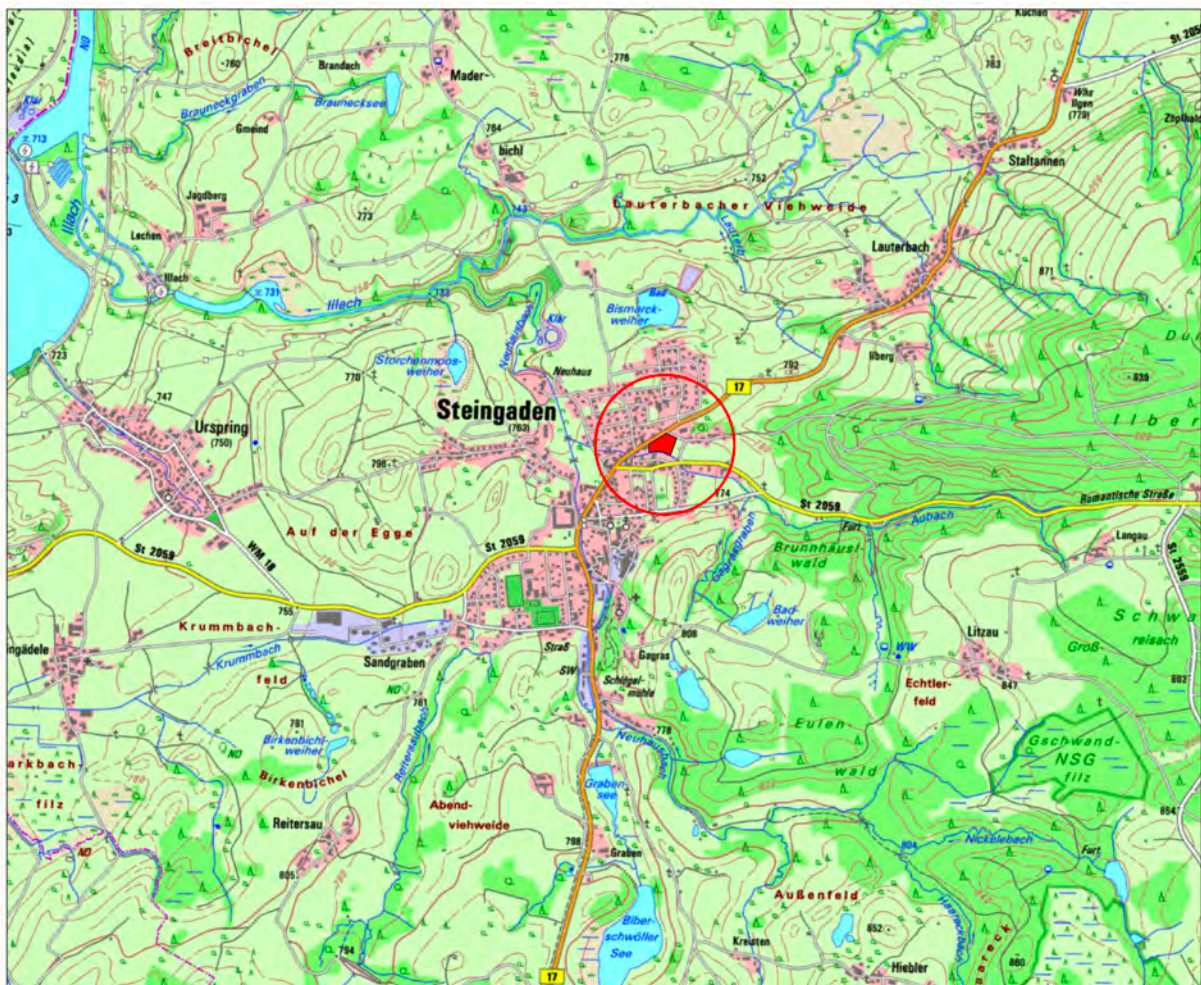
GEMEINDE STEINGADEN



12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 07.02.2019

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

Begründung

Inhalt:

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf
2. Planungsrechtliche Situation
3. Bestandssituation / Realnutzung
4. Planung
5. Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu dem parallel erstellten Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“, Stand: 02.08.2018, fortgeschrieben am 06.12.2018 und am 07.02.2019

1. **Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf**

Die Gemeinde Steingaden strebt zusammen mit der Fa. Feneberg Lebensmittel GmbH die Vergrößerung der bestehenden örtlichen Filiale des Lebensmittelmarktes an. Das zentrale Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für einen größeren Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu schaffen. Der Verbrauchermarkt soll in Steingaden gehalten werden, um die Versorgung mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung langfristig zu gewährleisten. Da an dem bereits bestehenden Standort an der Füssener Straße nicht ausreichend Platz für diese Maßnahme vorhanden ist, soll an einem neuen Standort bzw. im gegenständlichen Plangebiet ein neues größeres und zudem auch nach modernen Maßstäben attraktiver gestaltetes Gebäude errichtet werden. Der Standort für den neuen Verbrauchermarkt befindet sich im Talgrund des Amtmannbachs direkt östlich der Schongauer Straße (Bundesstraße 17).

Mit der gegenständlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“, der parallel dazu aufgestellt wird, schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

2. **Planungsrechtliche Situation**

2.1 **Beschlussituation**

Der Gemeinderat Steingaden hat in der Sitzung vom 03.05.2018 die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2 Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der am östlichen Ortsrandbereich von Steingaden an der Schongauer Straße (Bundesstraße 17) im Tal des Amtmannbachs gelegene ca. 0,81 ha große räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1056 (TF = Teilfläche), 1057 (TF), 1057/3, 1058/2 (TF), 1129/40 (TF), 1129/55 und 1129/56(TF), jeweils der Gemarkung Urspring.

In der Plandarstellung ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer roten unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1988 großteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Landschaftsbestimmenden Bäumen und Gehölzgruppen die im Grundzug zu erhalten oder anzulegen sind“ dargestellt. Außerdem ist der Höhenunterschied im Gelände zwischen dem Amtmannbach im Süden und der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs als Hangkante dargestellt.

2.3 Prüfung von Standortalternativen

Eine gem. den Erfordernissen (u.a. Umfang Verkaufsfläche, moderne Maßstäbe, etc.) umsetzbare Vergrößerung des Verbrauchermarktes an dem bestehenden Standort an der Füssener Straße ist insbesondere aufgrund des dort zur Verfügung stehenden Raumangebotes nicht möglich.

Bei dem gewählten Standort der gegenständlichen Planung handelt es sich dagegen um eine Fläche von ausreichender Größe innerhalb des Ortes, deren Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage (LEP 5.3.2 (Z)) und sind insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Altersgruppen der Bevölkerung grundsätzlich als sehr gut geeigneter Standort zu bewerten.

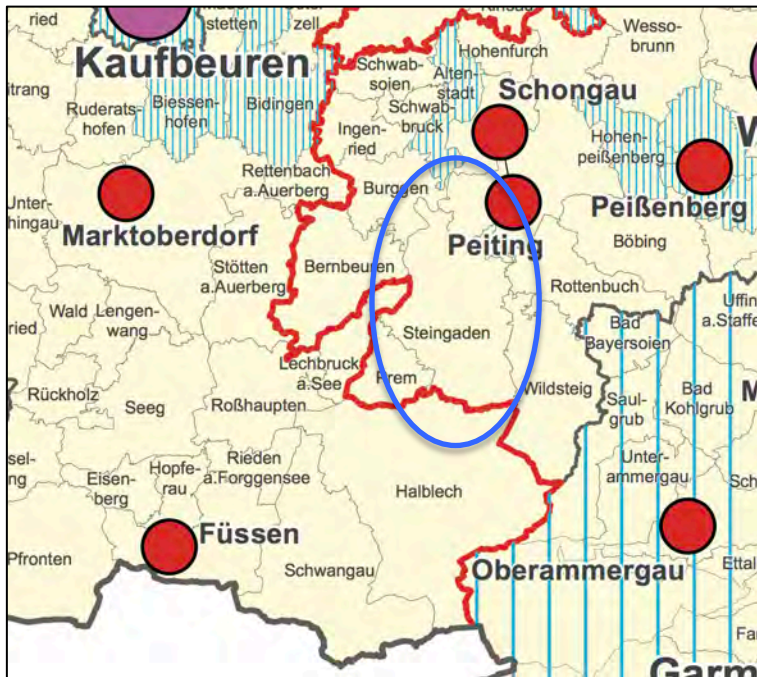
Andere bzw. alternative innerörtliche Flächen in vergleichbarer Größe und Lage, mit bestehender Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit einer leistungsfähigen Erschließung, sind in Steingaden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.4 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)

Die Gemeinde Steingaden zählt gemäß des Landesentwicklungsprogramms 2013 zum **Allgemeinen Ländlichen Raum** und ist im LEP aus dem Jahr 2013 als „Grundzentrum“ geführt.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, Änderung vom 21.02.2018, Hrsg: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, ohne Maßstab

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger Grundsatz formuliert:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“ (LEP 2013, 2.2.5 (G))

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- 3.3 LEP (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- LEP 5.3.1 (Z) Ausweisung von Nahversorgungsbetrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden.
- LEP 5.3.2 (Z) Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten / großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich integrierten Standorten.

Regionalplanung

Die Gemeinde Steingaden ist im Regionalplan aus dem Jahr 1988 als „Kleinzentrum“ geführt.

Als Ziele und Grundsätze im Regionalplan der Planungsregion Oberland für den plangegegenständlichen Fall anzuführen sind insbesondere:

- Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben. (B IV 4.1 G)
- Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. (B IV 4.2 G)
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen. (B IV 4.3 Z)

Fazit:

Der verfahrensgegenständlichen Planung und des parallel dazu in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die Planungen werden damit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans gerecht.

Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht organischen Siedlungsentwicklung sowie der Gebietsausweisung an einem städtebaulich integrierten Standort insbesondere auch den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die oben angeführten Grundsätze des Regionalplans Oberland.

3. Bestandssituation / Realnutzung

Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst großteils den bislang unbebauten Bereich im Tal des Amtmannbachs direkt östlich der Schongauer Straße südlich des Kellerberges. Westlich grenzt an den Geltungsbereich die Schongauer Straße (Bundesstraße 17), nördlich die Osterbichlstraße und südlich der Amtmannbach. Südlich, westlich und nördlich grenzt an die Straßen bzw. das Gewässer wiederum jeweils der bebaute Ortsbereich von Steingaden. Die östlich angrenzende Fläche zwischen dem Änderungsbereich und der Osterbichlstraße sowie die Flächen östlich dieser Straße bleiben Fläche für die Landwirtschaft und werden dementsprechend weiterhin als Grünland genutzt.

Realnutzung

Der Großteil der Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Am West- und Nordrand, am Rande bzw. bereits außerhalb des Änderungsbereichs verlaufen bereits vorhandene Straßen, die Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) bzw. die Osterbichlstraße. Im Westen des Änderungsbereichs umfasst der Änderungsbereich auch eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstückes. Dieser Bereich ist nur Teil der gegenständlichen Planung um die Plandarstellung nachzuführen und an die digitale Flurkarte anzupassen.

Entlang der Schongauer Straße sind neben einer Bushaltestelle mit vorgelagerter Haltebucht straßenbegleitend drei Bäume mittleren Alters sowie ein Strauchgehölz vorhanden.

Direkt auf der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Amtmannbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Über den Bach führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 1051/6 und 1057 eine Überfahrt, die vermutlich vormals zur Bewirtschaftung des Änderungsbereichs genutzt wurde. Die Ufer-Böschungsbereiche des Amtmannbachs sind auf beiden Seiten relativ steil und vorrangig mit Altgrasbeständen ausgeprägt. Entlang des Gewässers bestehen auf der innerhalb des Plangebietes gelegenen nördlichen Seite einige zumeist junge von selbst aufgekommene Gehölze – u.a. Weiden, Birke, Hainbuche, Ahorn. Die an den Geltungsbereich südlich des Bachs angrenzende Fläche (Fl.-Nr. 1051/6) ist insgesamt als nährstoffreiche Brachfläche mit einer nitrophilen Hochstaudenflur vorrangig bestehend aus Brennesseln und Taubnesseln anzusprechen. Auch hier sind entlang des Gewässers abschnittsweise von selbst aufgekommene Gehölze vorhanden (ebenfalls u.a. Weiden, Traubenkirsche, Hainbuche, Ahorn).

Abgesehen von den genannten Gehölzen und den Ufer- / Böschungsbereichen unmittelbar entlang des Amtmannbaches sind auf der Plangebietsfläche keine weiteren Strukturen wie randliche Säume oder sonstige wertgebende Elemente vorhanden.

Das Gelände steigt vom Amtmannbach in Richtung Norden / Nordosten bis zur Osterbichlstraße um etwa 7 m an – von 762 auf 769 m ü. NN, wobei der größte Anstieg von rund 764 auf 769 m ü. NN im nördlichen und nordöstlichen Drittel der Plangebietsfläche erfolgt. Aufgrund dessen sind diese Teilbereiche des PG auch von entsprechend ausgebildeten Böschungsbereichen geprägt. Unmittelbar nördlich angrenzend an die Osterbichlstraße, allerdings bereits außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände weiterhin zum Kellerberg hin steil / „sprunghaft“ an.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter finden sich im anhängigen Umweltbericht, der dieser Begründung beigelegt ist. Im Folgenden werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Änderungsbereichs und dessen Umgriff zusammengefasst wiedergegeben.

Naturräumliche Lage

Naturräumlich gesehen liegt Steingaden im Voralpinen Moor- und Hügelland der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge.

Das PG liegt im randlichen Talraumbereich sowie teils auch im Talgrundbereich des Amtmannbachs, der etwas weiter westlich in den Neuhauser Bach mündet.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bzgl. der zu erwartenden Versiegelung ist davon auszugehen, dass das für ein derartiges Vorhaben durchschnittliche Ausmaß nicht überschritten wird. Außerdem gehen keine besonderen oder seltenen Flächen verloren, sondern lediglich vergleichsweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen wie sie in der näheren Umgebung häufig vorkommen.

Bei den Böden im Großteil des Änderungsbereich handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem carbonathaltigem Schotter (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000). Im südlichen Bereich, direkt entlang des Amtmannbachs, ist ein Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen

Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) vorhanden, der im Untergrund ebenfalls carbonathaltig ist (ebd.).

Die im PG vorkommenden Böden sind in der Umgebung verbreitet. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG seitens der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gemäß den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Gebietes direkt am Amtmannbach ist zumindest im südlichen Bereich, entlang des Gewässers, von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Da das Gelände des Plangebietes selbst nach Norden hin ansteigt und nördlich der Kellerberg anschließt, ist das Vorkommen von Hangsichtwasser nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀-Ereignis, bei einem Hochwasserereignis des Amtmannbachs kann eine Überschwemmung – zumindest des südlichen Plangebietsteils – nicht ausgeschlossen werden. Der südliche Bereich, entlang des Amtmannbachs, befindet sich außerdem im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand August 2018).

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Lokalklima / Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Steingaden im Randbereich sowie Talraum nördlich angrenzend an den Amtmannbach. Im Norden grenzen der Kellerberg sowie im Westen der zum Kellerberg hin ansteigende Böschungsbereich der B 17 mit anschließender Bebauung an. Die im Süden angrenzenden Bereiche sind ebenfalls durch die bestehende Bebauung des Ortes geprägt. Im Osten schließen, entsprechend der Nutzung des Großteils des Plangebiets selbst, landwirtschaftliche als Grünland genutzte Flächen an, die als Kaltluftentstehungsgebiet am östlichen Ortsrand anzusprechen sind. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend des Gefälles des Talraumes übergeordnet in Richtung Westen. Die bestehende Bebauung des Ortes wirkt diesbezüglich bereits als +/- ausgeprägte Barriere.

Vorbelastungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation sind im Wesentlichen temporär durch die landwirtschaftlich, vergleichsweise intensive Nutzung sowie v.a. in Verbindung mit der bereits bestehenden Bebauung (v.a. Fahrzeugbewegungen, Hausbrand, etc.) und der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur (B 17 und Osterbichlstraße, Ammergauer Straße St 2059) vorhanden.

Von einer relevanten, weiterhin zusätzlichen negativen Beeinträchtigung der vorgenannten lufthygienisch-kleinklimatischen Funktionen ist i.V.m. dem plangegegenständlichen Vorhaben insbesondere aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens nicht auszugehen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Wertgebende Pflanzen- und Tierarten treten nach derzeitigem Kenntnisstand im PG nicht auf.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich (v.a. auch durch die stark befahrene Bundesstraße B 17) und die strukturelle Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential eines Großteils des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Allerdings weisen insbesondere die gewässerbegleitenden Flächen entlang des Amtmannbaches ein grundsätzlich hohes Potential für die Herstellung strukturreicher gewässerbegleitender Lebensräume mit unterschiedlich ausgeprägten Übergangsbereichen entlang der Kontaktzone zwischen dem Gewässer und den umliegenden Flächennutzungen auf.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Die Gemeinde Steingaden sieht deshalb auch von weiterführenden Untersuchungen und ggf. einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben ab.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Sachstand und Auswertung des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2018) im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Anwesen, Schongauer Straße 34, auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kellerberg ist im Bayerischen Denkmal Atlas als Baudenkmal gekennzeichnet: Denkmal-Nr. D-1-90-154-22; Beschreibung: Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG, die bei der weiterführenden Planung aufgrund der Nähe zu dem Baudenkmal zu beachten sind, wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung von bzw. Auswirkungen auf denkmalschützerische Belange sind i.V.m. dem Planvorhaben allerdings grundsätzlich auszuschließen, da aus denkmalschützerischer Sicht nur der

Sommerbierkeller bzw. das unterirdische Gewölbe des Anwesens von Bedeutung ist (gem. Aussage Hr. Kreisbaumeister Nadler im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018).

Hinweis: Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich umfasst den unbebauten, bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich im Tal des Amtmannbachs direkt östlich der Schongauer Straße südlich des Kellerberges. Westlich grenzt an den Geltungsbereich die Schongauer Straße (Bundesstraße 17), nördlich die Osterbichlstraße, östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und südlich der Amtmannbach.

Besondere räumlich wirksame Strukturen sind abgesehen von den Einzelgehölzen entlang der Schongauer Straße und entlang des Amtmannbachs nicht vorhanden.

Die besondere Blickachse vom nördlichen Randbereich bzw. der B 17 und der Osterbichlstraße aus auf die oberen Abschnitte der beiden Türme der romanischen Basilika (mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund) wird durch die neue Bebauung nur in geringem Maße beeinträchtigt, da sich das Gebäude durch seine Lage und die Gebäudekubatur in das nach Norden hin ansteigende Gelände einfügen wird.

Bzgl. genauerer / weiterführender Aussagen zur Bestandssituation für Natur und Umwelt wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. die jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren (Baugenehmigungsebene) verwiesen.

4. Planung

Auf der ca. 0,81 ha umfassenden Fläche des Änderungsbereiches erfolgt gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 im Wesentlichen die Umänderung von bisher dargestellten "Flächen für die Landwirtschaft" in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“

(ca. 5.350 m²) sowie randliche Öffentliche Grünflächen (ca. 450 m²) und Sonstige Grünflächen (ca. 1.805 m²). Der Zufahrtsbereich (ca. 60 m²) wird noch als Teil des „Innerörtlichen Erschließungsnetzes“ dargestellt.

Außerdem wird ein westlich anschließender Bereich im Zuge der Anpassung der Plandarstellung an die digitale Flurkarte als Mischgebiet dargestellt (ca. 325 m²). Aus dem selben Grund wird noch ein kleiner Bereich entlang der Schongauer Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt (ca. 135 m²).

5. Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird bzgl. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung auf die verbindliche Bauleitplanung oder ggf. die Planungsebene der Einzelgenehmigung bzw. des Einzelgenehmigungsverfahrens (Baugenehmigungsebene) verwiesen.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bzgl. des Umweltberichtes wird auf den Umweltbericht zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“ verwiesen, dessen Geltungsbereich den Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vollumfänglich beinhaltet. Dieser wird der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung zudem als Anlage 2 beigelegt.

Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Steingaden

Mindelheim, den

(Siegel)

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde

Steingaden, den

.....
1. Bürgermeister X. Wörle



Krankenhausstr. 1
86989 Steingaden
Tel.: 08862/91010
Fax: 08862/6470
E-Mail: gemeinde@steingaden.bayern.de

ANLAGE 1

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Bauamt Hr. Myrtek	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	bauleitplanung@lra-wm.bayern.de s.myrtek@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Hr. Hett	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	m.hett@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Städtebau Fr. Eichner-Lachermayer	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	r.eichner-lachermayer@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Hr. Brücklmayr	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	a.nirschl@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Natur- und Umweltschutzverwaltung, Fr. Schweiger	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	s.schweiger@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Schongau, Denkmalschutz / -recht, Hr. Heinrich	Münzstr. 33 86956 Schongau	h.heinrich@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Schongau, Wasserrecht, Hr. Mühlegger	Münzstr. 33 86956 Schongau	m.muehlegger@lra-wm.bayern.de
Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24.1	80534 München	raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
Planungsverband Region Oberland	Geschäftsstelle Region 17	Postfach 13 60 83633 Bad Tölz	region17@lra-toelz.de www.region-oberland.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Weilheim		Pütrichstraße 15 82362 Weilheim	poststelle@wwa-wm.bayern.de
Staatliches Bauamt Weilheim	Hr. Dondl, Hr. Streicher	Münchener Straße 39 82362 Weilheim	poststelle@stbawm.bayern.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB		Hofstraße 21 82362 Weilheim	poststelle@adbv-wm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim		Postfach 1464 82354 Weilheim	poststelle@aelf-wm.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern		Infanteriestraße 1 80797 München	poststelle@ale-ob.bayern.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q	Hofgraben 4 80539 München	Beteiligung@bldf.bayern.de
Bayerischer Bauernverband		Fischerried 33 82362 Weilheim	Weilheim@BayerischerBauernVerband.de
Bund Naturschutz in Bayern e.V.		Hofstraße 6 82362 Weilheim	bn.weilheim@t-online.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd, PTI 23	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten	T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de

Handwerkskammer für München und Oberbayern	Abtlg. Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr	Max-Joseph-Straße 4 80333 München	landespolitik@hwk-muenchen.de nadine.schrader-boelsche@hwk-muenchen.de
Herrn Kreisbrandrat Dr. Ing. Rüdiger Sobotta		Grube 37 82377 Penzberg	sobotta@ib-oss.de
Herrn Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer		Gebatstraße 29 86956 Schongau	fabricolan@t-online.de
IHK München und Oberbayern		Balanstraße 55 – 59 81541 München	bauleitplanung@muenchen.ihk.de aniko.alami@muenchen.ihk.de
Kreishandwerkerschaft Oberland		Kerschensteiner Straße 3 82362 Weilheim	info@khw-oberland.de
Lechwerke AG	ERSD-G-L	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
Polizeiinspektion Schongau		Jugendheimweg 8 86956 Schongau	pp-obs.schongau.pi@polizei.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Gemeinde Bernbeuren	Herrn 1. Bürgermeister Hinterbrandner	Marktplatz 4 86975 Bernbeuren	gemeinde@bernbeuren.de
Gemeinde Burggen	1. Bürgermeister Josef Schuster	Schwarzkreuzstraße 2 86977 Burggen	gemeinde@burggen.de
Gemeinde Halblech	1. Bürgermeister Johann Gschwill	Dorfstraße 18 87642 Halblech	rathaus@halblech.de
Gemeinde Lechbruck am See	1. Bürgermeister Helmut Angl	Flösserstraße 1 86983 Lechbruck am See	rathaus@lechbruck.bayern.de
Marktgemeinde Peiting	Herrn 1. Bürgermeister Asam	Hauptplatz 2 86971 Peiting	info@peiting.de
Gemeinde Prem	1. Bürgermeister Herbert Sieber	Schulweg 6 86984 Prem	info@prem-am-lech.de
Gemeinde Rottenbuch	1. Bürgermeister Markus Bader	Klosterhof 42 82401 Rottenbuch	info@rottenbuch.de
Gemeinde Wildsteig	1. Bürgermeister Josef Taffertshofer	Kirchbergstraße 20a 82409 Wildsteig	info@wildsteig.bayern.de

ANLAGE 2

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu dem parallel erstellten Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt am Kellerberg“

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Die Fa. Feneberg Lebensmittel GmbH strebt eine Vergrößerung der bestehenden örtlichen Filiale ihres Lebensmittelmarktes an. Das zentrale Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für einen größeren Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu schaffen. Der Verbrauchermarkt soll in Steingaden gehalten werden, um die Versorgung mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung langfristig zu gewährleisten. Da an dem bestehenden Standort nicht ausreichend Platz für diese Maßnahme vorhanden ist, soll an einem neuen Standort bzw. im gegenständlichen Plangebiet ein neues größeres und zudem auch nach modernen Maßstäben attraktiver gestaltetes Gebäude errichtet werden. Der Standort für den neuen Verbrauchermarkt befindet sich im Talgrund des Amtmannbachs direkt östlich an die Schongauer Straße (Bundesstraße 17) angrenzend.

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung und der dazu im Parallelverfahren durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,33 ha; die bebaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 0,53 ha Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Die maximal zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche beträgt 1.700 m²
- Dieser Wert von 1.700 m² Grundfläche darf durch Flächen für Nebenanlagen und -gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung offene / nicht überdachte Stellplätze überschritten werden auf insgesamt bis zu maximal 5.300 m².
- In dem Plangebiet sind Gebäude mit Flachdach, Dachneigung maximal 2°, zulässig.
- Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude in dem Plangebiet sind Wandhöhen von 5,5 m und Firsthöhen von 6,5 m festgesetzt.
- Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen:
 - Öffentliche Grünflächen, Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit Pflanzbindung für festgesetzte Standorte von Einzelgehölzen und in einem Bereich eine Heckenstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung
 - Festsetzung von Standorten von Einzelgehölzen im Bereich der zukünftigen Parkplatzfläche.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Begründung und Satzung des Bebauungsplans verwiesen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage für den Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts ist die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches sowie in Ergänzung die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünungs- und Baugebietsdurchgrünungssituation.
- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Prinzips eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Fachplanungen

Im Zuge der Planung wurde sowohl ein schalltechnisches Gutachten, als auch ein Geotechnischer Bericht erstellt, die den Planunterlagen als Anlagen 3 und 4 zur Begründung beiliegen. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Des Weiteren wurde im Zuge der gegenständlichen Planung ein Höhenaufmaß des Geländes sowie Geländeschnitte erstellt. Die Informationen aus dem Höhenaufmaß sind der Planzeichnung zu entnehmen, die Geländeschnitte liegen den Planunterlagen als Anlage 5 zur Begründung bei.

Für das Plangebiet sind außer den im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten Gutachten, keine für die gegenständliche Planung relevanten Fachplanungen vorhanden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steingaden aus dem Jahr 1988 ist der Bereich des zukünftigen Sondergebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Landschaftsbestimmenden Bäumen und Gehölzgruppen die im Grundzug zu erhalten oder anzulegen sind“ dargestellt. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet, die Schongauer Straße und die Osterbichlstraße, sind in der wirksamen Planung bereits entsprechend dargestellt.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung der Fläche in ein Sondergebiet sowie randliche Öffentliche bzw. Sonstige Grünflächen geändert. Der Nordteil des Zufahrtbereichs wird ergänzend als Teil des „Innerörtlichen Erschließungsnetzes“ dargestellt bzw. planungskonzeptionell

angepasst.

Außerdem wird der westlich anschließende Bereich entsprechend der Bestandssituation im Zuge der Anpassung / Berichtigung der Plandarstellung an die digitale Flurkarte als Mischgebiet gekennzeichnet.

Nach der im Parallelverfahren zu der gegenständlichen Planung durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht die verfahrensgegenständliche Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Steingaden im Bereich des östlichen Ortsrandes im Talgrund des Amtmannbachs.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung.

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die der Planung entgegenstehen könnten. Im Hinblick auf entsprechende Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Die Flächenneuausweisung erfolgt in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.
- Das Baugebiet bzw. die Planung leistet grundsätzlich einen Beitrag zur Sicherung bzw. Verbesserung der flächendeckenden Warenversorgung im ländlichen Raum.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich großteils um intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen direkt anschließend an die Schongauer Straße (Bundesstraße 17).

Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich (v.a. auch durch die stark befahrene Bundesstraße B 17) und die strukturelle Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential eines Großteils des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Allerdings weisen insbesondere die gewässerbegleitenden Flächen entlang des Amtmannbaches ein grundsätzlich hohes Potential für die Herstellung struktureicher gewässerbegleitender Lebensräume mit unterschiedlich ausgeprägten Übergangsbereichen entlang der Kontaktzone zwischen dem Gewässer und den umliegenden Flächennutzungen auf.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Differenzierte, umfassende Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, die örtliche Situation und Besonderheiten berücksichtigende Ortsrandeingrünungs- und Baugebietsdurchgrünungssituation – dadurch Erhöhung des Lebensraumpotentials.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: "Bayerischer Denkmalatlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Das Anwesen, Schongauer Straße 34, auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kellerberg ist im Bayerischen Denkmal Atlas als Baudenkmal gekennzeichnet: Denkmal-Nr. D-1-90-154-22; Beschreibung: Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Eine Beeinträchtigung von bzw. Auswirkungen auf denkmalschützerische Belange sind i.V.m. dem Planvorhaben allerdings grundsätzlich auszuschließen, da aus denkmalschützerischer Sicht nur der Sommerbierkeller bzw. das unterirdische Gewölbe des Anwesens von Bedeutung ist (gem. Aussage Hr. Kreisbaumeister Nadler im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018).

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 3 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Realnutzung

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird derzeit landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Den Westrand des Geltungsbereiches bildet die Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) mit ihren straßenbegleitenden Rand- / Übergangsbereichen aus, die Osterbichlstraße begrenzt das Vorhabengebiet nach Norden und Osten. Südlich des Einmündungsbereiches der Osterbichlstraße in die Schongauer Straße ist zudem eine Bushaltestelle mit vorgelagerter Haltebucht im PG vorhanden. Außerdem sind entlang der Schongauer Straße drei Laubgehölze +/- mittleren Alters sowie ein Strauchgehölz (mit Standort südlich der Bushaltestelle) vorhanden.

In etwa auf der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Amtmannbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Über den Bach führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 1051/6 und 1057 eine Überfahrt, die vermutlich vormals zur Bewirtschaftung eines Teilbereichs des Plangebietes genutzt wurde. Die Ufer- / Böschungsbereiche des Amtmannbachs sind auf beiden Seiten vergleichsweise steil und vorrangig mit Altgrasbeständen ausgeprägt. Entlang des Gewässers bestehen auf der innerhalb des Plangebietes

gelegenen nördlichen Seite einige zumeist junge von selbst aufgekommene Gehölze – u.a. Weiden, Birke, Hainbuche, Ahorn. Die an den Geltungsbereich südlich des Bachs angrenzende Fläche (Fl.-Nr. 1051/6) ist insgesamt als nährstoffreiche Brachfläche mit einer nitrophilen Hochstaudenflur vorrangig bestehend aus Brennesseln und Taubnesseln anzusprechen. Auch hier sind entlang des Gewässers abschnittsweise von selbst aufgekommene Gehölze vorhanden (ebenfalls u.a. Weiden, Traubenkirsche, Hainbuche, Ahorn).

Abgesehen von den genannten Gehölzen und den Ufer- / Böschungsbereichen unmittelbar entlang des Amtmannbaches sind auf der Plangebietsfläche keine weiteren Strukturen wie randliche Säume oder sonstige wertgebende Elemente vorhanden.

Das Gelände steigt vom Amtmannbach in Richtung Norden / Nordosten bis zur Osterbichlstraße um etwa 7 m an – von 762 auf 769 m ü. NN, wobei der größte Anstieg von rund 764 auf 769 m ü. NN im nördlichen und nordöstlichen Drittel der Plangebietsfläche erfolgt. Aufgrund dessen sind diese Teilbereiche des PG auch von entsprechend ausgebildeten Böschungsbereichen geprägt. Unmittelbar nördlich angrenzend an die Osterbichlstraße, allerdings bereits außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände weiterhin zum Kellerberg hin steil / „sprunghaft“ an.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG ist neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumfang die Lage direkt angrenzend an die Bundesstraße 17 (Schongauer Straße) zu nennen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes bis auf Weiteres andauern würde. Beeinträchtigungen, die durch Bebauung entstehen, wie die teilweise Versiegelung des Bodens und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora, Fauna und biologische Vielfalt blieben in diesem Fall aus.

Demgegenüber bliebe die Vergrößerung des örtlichen Verbrauchermarktes aus und damit die verbundene Verbesserung der flächendeckenden Warenversorgung für Steingaden und die umgebenden Orte. Dies könnte zu einer Behinderung der weiteren Entwicklung des Grundzentrums Steingaden führen.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,33 ha.

Der Anteil der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Schongauer Straße und Osterbichlstraße) am Plangebiet umfasst ca. 0,19 ha.

Die für das Sondergebiet inkl. Zufahrt neu in Anspruch genommene Fläche umfasst etwa 0,53 ha. Durch das geplante Gebäude und die notwendigen offenen Stellplätze wird diese Fläche nahezu gänzlich

überbaut; die Versiegelung wird allerdings v.a. auch durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplatzbereiche weitestmöglich gering gehalten.

Etwa 0,25 ha der Plangebietsfläche werden für grünordnerische Maßnahmen als Öffentliche Grünfläche, Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Anlagenein- / Baugebietsdurchgrünung“ oder als gebietsinterne „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Weitere ca. 0,32 ha werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die versiegelt werden, ist evtl. von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Kränen, etc. auszugehen
- Eine ca. 0,81 ha (inkl. der Flächen für grünordnerische Maßnahmen) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Dauerhafter Verlust der Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Überbauung / Versiegelung von insgesamt max. 0,53 ha durch zulässige bauliche Anlagen im Bereich der neu in Anspruch genommenen Fläche.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Bei Beachtung der Vorgaben des Bayerischen Nachbarrechts sind v.a. im Hinblick auf die räumliche Lage und grünordnerischen Festsetzungsinhalte der Planung insbesondere auch i.V.m. der Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung des unmittelbar im Osten angrenzenden Grundstücks keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit insbesondere aufgrund des Umfangs der Planung.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt Steingaden im Voralpinen Moor- und Hügelland der Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge.

Das PG liegt im randlichen Talraumbereich sowie teils auch im Talgrundbereich des Amtmannbachs, der etwas weiter westlich in den Neuhauser Bach mündet.

Geologie und Boden

Bei den Böden handelt es sich im Großteil des Plangebietes fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem carbonathaltigem Schotter (Bayerisches Landesamt

für Umwelt, Bodeninformationssystem, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000). In dem Bereich im Süden des Plangebietes direkt entlang des Amtmannbachs ist ein Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), im Untergrund ebenfalls carbonathaltig (ebd.). Gemäß des Geotechnischer Berichtes, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde, handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um überwiegend bindige Aueböden bzw. Molasseböden. Der Geotechnische Bericht liegt den Planunterlagen als Anlage 4 zur Begründung bei.

Die bislang nicht bebauten Teilbereiche des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Das Gelände steigt vom Amtmannbach in Richtung Norden / Nordosten bis zur Osterbichlstraße um etwa 7 m an – von 762 auf 769 m ü. NN, wobei der größte Anstieg von rund 764 auf 769 m ü. NN im nördlichen und nordöstlichen Drittel der Plangebietsfläche erfolgt. Aufgrund dessen sind diese Teilbereiche des PG auch von entsprechend ausgebildeten Böschungsbereichen geprägt. Unmittelbar nördlich angrenzend an die Osterbichlstraße, allerdings bereits außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände weiterhin zum Kellerberg hin steil / „sprunghaft“ an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von anstehendem Oberboden (maximal ca. 0,53 ha; ohne die Flächen für grünordnerische Maßnahmen).
- Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung (Gebäude und Stellplatzflächen).
- Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion auf den versiegelten Flächen.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit aufgrund der Größe der Fläche, die überplant bzw. überbaut wird; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit aufgrund der baubedingt erforderlichen Beseitigung / Überformung der bestehenden Böden bzw. des natürlich gewachsenen Untergrundes.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird im Süden durch den von Osten in Richtung Westen verlaufenden Amtmannbach begrenzt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀-Ereignis, bei einem Hochwasserereignis des Amtmannbachs kann eine Überschwemmung – zumindest des südlichen Plangebietsteils – allerdings nicht ausgeschlossen werden. Der südliche Bereich entlang des Amtmannbachs befindet sich außerdem im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand August 2018).

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf das Oberflächengewässer ist aufgrund des 5 m breiten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächenstreifens bzw. der 3 m breiten Grünfläche auf Privatgrund nicht zu erwarten.

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG seitens der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gemäß den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Die Oberkante Fertigfußboden EG (OK FFB EG) des geplanten Verbrauchermarktes wird auf 763,50 m ü. NN festgesetzt. Die OK des Böschungsbereichs des im Süden des Plangebietes verlaufenden Amtmannbachs liegt am Ostrand des Grundstücks 1057 in etwa höhengleich hierzu auf ebenfalls ca. 764 m ü. NN und am südwestlichen Ende des Grundstücks auf rund 762 m ü. NN bzw. ca. 2 m tiefer als die OK FFB EG des geplanten Gebäudes (das Höhenmaß ist in die Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen). Der Wasserspiegel des Gewässers selbst befindet sich wiederum rund 1,5 m unterhalb der OK der Ufer-/Böschungsbereiche. Da der südliche Bereich des geplanten Gebäudes (mit Festsetzung 763,50 m ü. NN) ferner mind. rund 0,5 bis 1 m höher als das Bestandsgelände im engeren Talgrundbereich des Gewässers zu liegen kommen wird und zudem ein Mindestabstand zu den Böschungsbereichen des Gewässers von ca. 20 bis 30 m gegeben ist, ist nach derzeitigem Sachstand insbesondere auch im Hinblick auf die Belange einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung davon auszugehen, dass der hierfür anzusetzende Grundwasserflurabstand im Bereich des Gebäudes mindestens 1 m betragen wird.

Da das Gelände des Plangebietes selbst nach Norden hin ansteigt und weiter nördlich der Kellerberg anschließt, ist das Vorkommen von Hangschichtwasser nicht auszuschließen.

Deshalb wird Bauherrn generell dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, der Grundwassersituation und der Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Mit der Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben aufgrund des zu erwartenden Grundwasserflurabstandes ist zu rechnen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung.
- Ebenfalls aufgrund der großflächigen Versiegelung: geringere Grundwasserneubildungsrate.
- Gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Amtmannbach soweit eine flächige Versickerung nicht möglich ist
- Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens; unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Versickerung von nur gering oder nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Amtmannbach soweit eine flächige Versickerung nicht möglich ist

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die weitgehende Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort über die belebte Bodenzone vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Steingaden an der Grenze zwischen den Klimabezirken „Schwäbisches Alpenvorland“ und „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt an der

Wetterstation in Steingaden etwa 1.375 mm (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur-, und Niederschlagswerte 1981 bis 2010) und die Jahresmitteltemperatur in Altenstadt liegt bei 7,8°C (ebd.).

Luftaustausch – bezogen auf Steingaden

Die für das Siedlungsgefüge wichtigen Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind die östlich des Ortes gelegenen Waldflächen sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vor allem im Westen an Steingaden anschließen. Die Kaltluftströme verlaufen zuerst von den Höhenrücken in die Täler und dann entsprechend der Fließrichtung der Gewässer letztlich in Richtung des westlich gelegenen Lechs.

Die Frisch- und Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Steingaden im Randbereich sowie Talraum nördlich angrenzend an den Amtmannbach. Im Norden grenzen der Kellerberg sowie im Westen der zum Kellerberg hin ansteigende Böschungsbereich der B 17 mit anschließender Bebauung an. Die im Süden angrenzenden Bereiche sind ebenfalls durch die bestehende Bebauung des Ortes geprägt. Im Osten schließen, entsprechend der Nutzung des Großteils des Plangebiets selbst, landwirtschaftliche als Grünland genutzte Flächen an, die als Kaltluftentstehungsgebiet am östlichen Ortsrand anzusprechen sind. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend des Gefälles des Talraumes übergeordnet in Richtung Westen. Die bestehende Bebauung des Ortes wirkt diesbezüglich bereits als +/- ausgeprägte Barriere.

Vorbelastungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation sind im Wesentlichen temporär durch die landwirtschaftlich, vergleichsweise intensive Nutzung sowie v.a. in Verbindung mit der bereits bestehenden Bebauung (v.a. Fahrzeugbewegungen, Hausbrand, etc.) und der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur (B 17 und Osterbichlstraße, Ammergauer Straße St 2059) vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch an den Zufahrtswegen zu dem Gebiet

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Temperaturerhöhung in dem Gebiet, das derzeit noch zur Kaltluftentstehung beiträgt, vorrangig durch die Bebauung und befestigten Flächen (insbesondere die Parkplatz-Flächen).
- Beeinträchtigung des Kalt- und Frischluftabflusses; lediglich geringe Beeinträchtigung im Hinblick auf die Lage des geplanten Gebäudes auf der Fläche zu erwarten. Zudem wirkt die bereits bestehende umgebende Bebauung bereits als Barriere für die Luftströmungen.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Qualitätsvolle Baugebietseingrünungsmaßnahmen tragen zu einer besseren Frischluftproduktion im Gebiet bei. (siehe grünordnerische Konzeption und gebietsinterne Ausgleichsflächen in der Begründung, Ziffern 5, 6 und 8.1 der Begründung)
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, u.a. aufgrund von Art und Umfang der Bebauung, sowie der Maßnahmen zur Baugebietseingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen durch Hausbrand, zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen und dem Parkplatz des Verbrauchermarktes selbst.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: Die Bebauung wird nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der EnEV (Energieeinsparverordnung) erstellt; aufgrund von Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens ist bzgl. des Ausmaßes und der Bewertung von Treibhausgasemissionen im gegenständlichen Planungsfall von keiner nennenswerten zusätzlichen Belastung auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Wie unter Ziffer 1.2 bereits dargelegt, sind Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau sind keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden.

Realnutzung

Auf die detaillierten Ausführungen zu dem Plangebiet unter der vorhergehenden Ziffer 2.1 wird verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG ist neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff die Lage direkt angrenzend an die Bundesstraße 17 (Schongauer Straße) zu nennen.

Artenschützerische Beurteilung

Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich (v.a. auch durch die stark befahrene Bundesstraße B 17) und die strukturelle Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential eines Großteils des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Allerdings

weisen insbesondere die gewässerbegleitenden Flächen entlang des Amtmannbaches ein grundsätzlich hohes Potential für die Herstellung strukturreicher gewässerbegleitender Lebensräume mit unterschiedlich ausgeprägten Übergangsbereichen entlang der Kontaktzone zwischen dem Gewässer und den umliegenden Flächennutzungen auf.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK) im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Besonders oder streng geschützte Tierarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder empfindliche Vogelarten nach Art. 1 VRL konnten im Rahmen eigener Kartierarbeiten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Folglich kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig zwei der Straßenbegleitgehölze entlang der Bundesstraße 17, u.a. eine Ulme mittleren Alters, zu entnehmen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Durchführung von Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen ist generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Bei Beachtung dieser Vorgaben für Rodungsmaßnahmen entstehen auch diesbezüglich keine Verbotstatbestände zumal in dem Bereich entlang der Bundesstraße mehrere Standorte zur Pflanzung neuer Gehölze festgesetzt sind.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des Planungsgebiets sieht die Gemeinde in Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben von der Erstellung gesonderter artenschützerischer Gutachten bzw. der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Ggf. Störung/Vertreibung von Kleintieren im Umfeld des PG durch Baulärm, der aufgrund von Art und Umfang des Planungsvorhabens allerdings das übliche Maß nicht überschreitet; Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere etwas weiter östlich im Bereich des Amtmannbachtalraumes und in den Gärten der angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbereiche bzw. im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Großflächiger Verlust von ca. 0,81 ha (inkl. der Flächen für grünordnerische Maßnahmen) landwirtschaftlich genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen.
- Bei Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig zwei der Straßenbegleitgehölze entlang der Bundesstraße 17, u.a. eine Ulme mittleren Alters, zu entnehmen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust der als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

- Im Vergleich zur Bestandsituation einerseits Verlust der landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzten Flächen und Versiegelung von ca. 0,53 ha; andererseits Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots / Strukturanreicherung aufgrund der Baugebietsdurch- und -eingrünung.
- Erhalt und Weiterentwicklung der naturschutzfachlich wertgebenden Strukturen / Ansätze derartiger Strukturen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches
- Bei Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig zwei der Straßenbegleitgehölze entlang der Bundesstraße 17, u.a. eine Ulme mittleren Alters, zu entnehmen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit aufgrund der Größe der Flächen, die versiegelt werden

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Zufahrtswegen und durch den Parkplatz des Verbrauchermarktes im Bereich des Plangebietes selbst; dadurch ist eine gewisse Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren zu erwarten; andererseits werden durch die grünordnerischen Maßnahmen und den gebietsinternen Ausgleichsflächen zusätzliche Lebensräume geschaffen. Aufgrund dieser Gesamtsituation sind die Beeinträchtigungen im Vergleich zur Bestandssituation als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit aufgrund der Größe der Flächen, die versiegelt werden

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Verkehrsinfrastruktur

Durch die direkt angrenzende Schongauer Straße (Bundesstraße 17) ist der Umgriff des Plangebietes bereits in vergleichsweise erhöhtem Maße vorbelastet (z.B. durch Abgase, Staub, sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.).

Die nächsten Wohngebäude befinden sich südlich und westlich des Planungsgebietes.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den künftigen (Gesamt-) Betrieb sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 6 dB(A), nachts um mindestens 17 dB(A) jeweils deutlich unterschritten werden.

Auf Ziffer 4 „Immissionsschutz“ der „Hinweise durch Text“ und die schalltechnische Untersuchung, die den Planunterlagen als Anlage 3 zur Begründung beiliegt, wird verwiesen.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die

Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr als auch der Zufahrtswege
- Belastungen durch Baulärm und Staubeentwicklung.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der oben genannten Vorbelastungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Hinblick auf Art und Maß sowie Umfang des Vorhabens zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zusätzliche Emissionen durch den Verbrauchermarkt und insbesondere durch den Verkehr auf dessen Parkplatz.
- Erhöhung Verkehrsaufkommen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungsstraßen; als vergleichsweise geringfügig im Vergleich zur Bestandssituation zu bewerten.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit, aufgrund des Verkehrs auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte der landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsgebietes auch aufgrund der räumlichen Lage angrenzend an die Bundesstraße eine untergeordnete Bedeutung aufweisen. Für die Osterbichlstraße ist jedoch davon auszugehen, dass eine Nutzung durch Spaziergänger, Radfahrer, etc. stattfindet, da die Verlängerung dieser Straße in ein östlich des Ortes gelegenes Waldgebiet führt.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Durch die Blickbeziehung auf die beiden Türme des Welfenmünsters von Steingaden mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund, insbesondere von der erhöht gelegenen Osterbichlstraße, weist

das Plangebiet für den freien Blick in die Landschaft eine besondere Bedeutung auf. Diese Bedeutung besteht trotz der Vorbelastung durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigungen der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Kräne, etc.; dadurch eine gewisse Einschränkung der Erholungseignung für Spaziergänger und Radfahrer auf dem angrenzenden Abschnitt der Osterbichlstraße.
- Temporäre Beeinträchtigung der Blickbeziehungen vom Nordrand des Plangebietes aus auf die Türme des Welfenmünsters mit dem Alpenpanorama im Hintergrund durch die Baustelle (mit Baumaschinen, Kränen, etc).

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung des Blickes in das Tal des Amtmannbachs insbesondere durch die Parkplatzanlage des Verbrauchermarktes
- Schaffung einer qualitativvollen Ortsrandeingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße und die qualitativvolle Eingrünung des Verbrauchermarkt-Geländes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Erschließungsstraße (Schongauer Straße) im Vergleich zur Bestandssituation.
- Zusätzlicher Verkehr im Bereich der Parkplatzanlage des Verbrauchermarktes; dadurch erfolgt nur eine geringe Beeinträchtigung für Spaziergänger und Radfahrer auf der Osterbichlstraße, da zwischen der Straße und dem Parkplatz sowohl das Gebäude selbst als auch die Eingrünungsflächen liegen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund der qualitativvollen Maßnahmen zur Eingrünung.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet (PG) umfasst den unbebauten, bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich im Tal des Amtmannbachs direkt östlich der Schongauer Straße südlich des Kellerberges. Westlich grenzt an den Geltungsbereich die Schongauer Straße (Bundesstraße 17), nördlich und östlich die Osterbichlstraße und südlich der Amtmannbach. Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen liegen teilweise noch innerhalb des Geltungsbereiches. Westlich der Schongauer Straße sowie südlich und nördlich grenzt an das Plangebiet die bestehende Bebauung des Ortes.

Als besondere räumlich wirksame Strukturen innerhalb des Plangebietes sind eine Bushaltestelle an der Schongauer Straße im nördlichen Bereich zu nennen sowie Einzelgehölze entlang der Schongauer Straße und entlang des Amtmannbachs.

Die besondere Blickachse vom nördlichen Bereich des Plangebietes, insbesondere von der Osterbichlstraße, auf die Türme des Welfenmünsters von Steingaden mit dem Alpenpanorama im Hintergrund wird durch die neue Bebauung, abgesehen von der Bauzeit, gering beeinträchtigt, da sich das neue Gebäude durch seine Lage und die Gebäudekubatur in das Bestandsgelände einfügen wird.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Störung der Blickbeziehung zu den Türmen des Welfenmünsters und dem Alpenpanorama durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Aufgrund der Bestandssituation und Lage des geplanten Gebäudes, für das teilweise das nach Norden hin ansteigende Gelände abgegraben wird, ist von einer vergleichsweise geringen Fernwirkung des Vorhabens auszugehen.
- Festsetzung einer qualitätsvollen Baugebiets- und Ortsrandeingrünung.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund dessen, dass sich das geplante Gebäude in das Gelände einfügen wird; die Umsetzung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, aufgrund dessen, dass sich das geplante Gebäude in das Gelände einfügen wird; die Umsetzung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, die Umsetzung der festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet selbst sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Das Anwesen, Schongauer Straße 34, auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kellerberg ist im Bayerischen Denkmal Atlas als Baudenkmal gekennzeichnet: Denkmal-Nr. D-1-90-154-22; Beschreibung: Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG, die bei der weiterführenden Planung aufgrund der Nähe zu dem Baudenkmal zu beachten sind, wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung von bzw. Auswirkungen auf denkmalschützerische Belange sind i.V.m. dem Planvorhaben grundsätzlich auszuschließen, da aus denkmalschützerischer Sicht nur der Sommerbierkeller bzw. das unterirdische Gewölbe des Anwesens von Bedeutung ist (gem. Aussage Hr. Kreisbaumeister Nadler im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Sachgüter

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Verkehrsflächen der Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) und der Osterbichlstraße sowie der Bushaltestelle an der Schongauer Straße keine besonders zu erwähnenden Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen ist auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Dadurch besteht wiederum ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen sowie das Risiko der Verstärkung des Oberflächenabflusses und einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Eine weitere Folge der Versiegelung von Flächen ist die Störung / Vertreibung von Kleintieren in diesem Bereich sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation im Planungsgebiet. Diese Wechselwirkungen wurden jedoch schon bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

Weitere Wechselwirkungen bestehen darin, dass Bebauung Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Erholung) hat und hier insbesondere auf den Wert der bestehenden Wege für Erholungssuchende (Spaziergänger und Radfahrer) und den Blick zu den beiden Türmen des Welfenmünsters von Steingaden mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im

Hintergrund. Diese Wechselwirkungen wurden ebenfalls bereits bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend gewürdigt.

Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bestand

Wie unter Ziffer 2.1 bereits beschrieben, wird ein großer Teil des Plangebiets intensiv landwirtschaftlich als genutzt. Die restlichen nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen umfassen die bestehende Bundesstraße B 17 (Schongauer Straße) und die Osterbichlstraße.

Durch den Bestand im PG fallen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abfälle an; im Zuge des geplanten Vorhabens sind auch keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden erforderlich.

Die einzigen anfallenden „Abfälle“ sind Abgase der Fahrzeuge, die auf den Straßen fahren sowie Abgase der landwirtschaftlichen Maschinen bei der Bewirtschaftung der Grünlandfläche.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Bei dem Bau des Verbrauchermarktes inkl. des dazugehörigen Parkplatzes sind im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten.
- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- in der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. dem neu erstellten Gebäude und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Bei eventuellen späteren Renovierungs-, Sanierungsmaßnahmen, Änderung baulicher Anlagen, etc. sind entsprechende Abfälle in dem hierfür üblichen Umfang zu erwarten.
- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge zu erwarten.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.
- Von der Anzahl der Fahrzeuge, die zu dem Verbrauchermarkt fahren (Kunden, Lieferanten, Angestellte, etc.), und die damit verbundene Menge an Abgasen ist nicht zu erwarten, dass diese den diesbezüglich zu erwartenden üblichen Umfang überschreiten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung des konkreten Bauvorhabens vorgenommen werden bzw. ggf. auch erst nach Umsetzung / Bebauung des Plangebietes. Aus diesem Grund muss hierfür eine konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

Im Plangebiet ist insbesondere während der Bauphase von einer Umsetzung der baulichen Anlagen etc. im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe auszugehen.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit: In Steingaden sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störfallbetriebe bzw. Betriebe mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber der angrenzenden Bebauung des Ortes. Auch bei der gegenständlichen Planung handelt es sich nicht um ein derartiges Vorhaben.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im Planungsgebiet selbst nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Das Anwesen, Schongauer Straße 34, auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kellerberg ist im Bayerischen Denkmal Atlas als Baudenkmal gekennzeichnet: Denkmal-Nr. D-1-90-154-22; Beschreibung: Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826. Mit der gegenständlichen Planung gehen bzgl. dieses Baudenkmals keine Beeinträchtigungen einher.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Durch die Blickbeziehung auf die beiden Türme des Welfenmünsters von Steingaden mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund, insbesondere von der erhöht gelegenen Osterbichlstraße, weist das Plangebiet für den freien Blick in die Landschaft eine besondere Bedeutung auf.

Umwelt: Das Planungsgebiet wird im Süden durch den von Osten in Richtung Westen verlaufenden Amtmannbach begrenzt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀-Ereignis, bei einem Hochwasserereignis des Amtmannbachs kann eine Überschwemmung – zumindest des südlichen Plangebietsteils – nicht ausgeschlossen werden. Der südliche Bereich entlang des Amtmannbachs befindet sich außerdem im sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand August 2018).

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop-, Fundpunkte/-flächen der Artenschutzkartierung sowie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden. Weitere arten- und naturschutzfachlich relevante Arten wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht vorgefunden.

Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang der Planung auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht kein Gefahrenpotential.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des PG nicht vorhanden. Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) können genauso wie ein Hochwasser des Amtmannbachs nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. - technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß.
- fachgerechte Zwischenlagerung des Bodens und Wiedereinbau soweit als möglich.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Grundsätzliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf den nicht überdachten Stell(platz)flächen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Minimierung der Versiegelung, nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; befestigte Flächen sind weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Versickerung zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt (Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate).
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.
- Extensive Dachbegrünung des Dachs des Gebäudes

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Eingrünung des Baugebietes / Ortsrandes zur Geringhaltung der kleinklimatischen Veränderungen.

Schutzgut Flora und Fauna

- Strukturanreicherung / Förderung der Artenvielfalt / Schaffung neuer Lebensräume durch Festsetzung einer Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung.
- Beachtung der Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere bei der Anlage von Zäunen bzw. anderen Einfriedungen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage einer räumlich wirksamen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung zur Einbindung des PG in die Landschaft.
- Erhalt der Blickbeziehung vom nördlichen erhöht gelegenen Bereich des Plangebietes – insbesondere von der Osterbichlstraße – auf die beiden Türme des Welfenmünsters von Steingaden mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund.
- Extensive Dachbegrünung des Dachs des Gebäudes

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.260 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Von dem naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf werden 1.330 m² gebietsintern bzw. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie 930 m² gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Maßnahmenkonzeptionen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung notwendig.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Eine gem. den Erfordernissen (u.a. Umfang Verkaufsfläche, moderne Maßstäbe, etc.) umsetzbare Vergrößerung des Verbrauchermarktes an dem bestehenden Standort an der Füssener Straße ist insbesondere aufgrund des dort zur Verfügung stehenden Raumangebotes nicht möglich, auch wäre die Umsetzbarkeit einer entsprechend erforderlichen bzw. geeigneten Erschließungssituation sehr fraglich.

Bei dem gewählten Standort der gegenständlichen Planung handelt es sich dagegen um eine Fläche von ausreichender Größe innerhalb des Ortes, deren Flächenverfügbarkeit gegeben ist und die eine grundsätzlich gut geeignete Möglichkeit für eine den Erfordernissen entsprechende leistungsfähige Erschließungssituation von der Schongauer Straße / B 17 aus aufweist (die Möglichkeit zur Erschließung der Fläche insbesondere auch über eine eigene Abbiegespur von der B 17 aus wurde von den Vertretern des Staatlichen Bauamtes Weilheim im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018 bestätigt).

Andere bzw. alternative innerörtliche Flächen in vergleichbarer Größe und Lage, mit bestehender Flächenverfügbarkeit und der Möglichkeit einer leistungsfähigen Erschließung, sind in Steingaden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage (LEP 5.3.2 (Z)) und sind insbesondere auch im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Altersgruppen der Bevölkerung grundsätzlich als sehr gut geeigneter Standort zu bewerten. Durch das Vorhaben wird weiterhin die Funktionsfähigkeit der verbrauchernahen Versorgung mittel- bis langfristig gewährleistet und damit die Daseinsvorsorge der Bevölkerung Steingadens sichergestellt. Es erfolgt zudem keine Überschreitung des im LEP (5.3.1 (Z)) als grundsätzlich verträglich festgelegten Wertes von 1.200 m² an Verkaufsfläche, die entsprechend in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Aufgrund dessen und v.a. auch in Berücksichtigung der örtlichen Bestands- / Versorgungssituation ist auch keine Untersuchung der Auswirkungen / Verträglichkeit des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche des Umfeldes bzw. bestehende Versorgungsstrukturen erforderlich (Mitteilung / Bestätigung des Bauamtes des LRA Weilheim-Schongau im Rahmen des Scopingtermins am 29.01.2018).

Planungsalternativen

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden die übergeordneten Eckpunkte des Planvorhabens im Rahmen eines eigenständigen Scopingtermins am 29.01.2018 mit den im gegenständlichen Planungsfall betroffenen, wichtigsten Sachgebieten des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie mit dem Staatlichen

Bauamt Weilheim vorabgestimmt. Der Standort und die Planungseckpunkte wurden als grundsätzlich geeignet angesehen, insbesondere auch von Seiten der Sachgebiete Naturschutz und Ortsplanung des LRA. Als zentrale Punkte für die weiterführenden Planungsarbeiten wurden im Hinblick auf die Situierung des Gebäudekörpers ein bestmöglicher Umgang mit dem Gelände / der vorhandenen besonderen Topographie unter weitestmöglicher Berücksichtigung der Höhenschichtlinien sowie zudem auch eine gesamtplanerisch verträgliche Berücksichtigung des südlich angrenzenden Amtmannbaches festgehalten. Daraufhin erfolgte die Erstellung eines ausführlichen Höhen- und Geländeaufmaßes und in der Folge wurde zum einen der Hauptgebäudekörper zur Verringerung der Gelände-Beeinträchtigungen von den markanten, steil geneigten Böschungsbereichen im Norden und Nordwesten des PG weitestmöglich abgerückt. Zum anderen wurde eine entsprechende Ausrichtung / Situierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der betriebsorganisatorischen Erfordernisse (wie Zufahrtssituation, Anzahl und Lage der Stellplätze, Flächen für den Andienungsverkehr etc.) vorgenommen sowie in diesem Zusammenhang auch die OK des Fertigfußbodens im EG auf eine Höhenlage von 763,50 m ü. NN festgelegt. In Berücksichtigung des Verlaufs und der Lage des Amtmannbaches wurde das Bauland auf einen Mindestabstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze zurückgenommen.

Des Weiteren hat der Gemeinderat im Vorfeld zur Billigung der Vorentwurfsfassung der Planung die wesentlichen Inhalte des gegenständlichen Planvorhabens in mehreren Sitzungen und Ortsterminen intensiv erörtert. Dabei wurden insbesondere die Situierung des Hauptbaukörpers im Gelände (v.a. Lage im Raum / Baukörperausrichtung, Berücksichtigung Topographie / Höhenschichten, Höhenlage OK FFB EG, betriebsorganisatorische Erfordernisse wie z.B. Stellplatzsituation und Rangierflächen für Andienungsverkehr, etc.) sowie auch die Regelungen zur Kubatur bzw. zur Gestaltung des Hauptgebäudes selbst und aller sonstigen baulichen Anlagen eingehend und abschließend diskutiert (v.a. Dachformen: Satteldach, Pultdach und Flachdach; unterschiedlichste Dacheindeckungen sowie Wand- und Firsthöhen bis hin zur Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen, etc.).

Eine aus gesamtplanerischer Sicht besonders umfassende und detaillierte Untersuchung der Verträglichkeit des Planvorhabens wurde im gegenständlichen Planungsfall v.a. auch im Hinblick auf den geplanten, vergleichsweise groß dimensionierten Baukörper und die besondere Bestandssituation vorgenommen. Diese ist einerseits durch die topographischen Gegebenheiten im Gebiet selbst, das sich zudem im Talraumbereich des Amtmannbaches befindet, und andererseits durch die Blickbeziehungen / Fernwirkung vom nördlichen Randbereich bzw. der B 17 und der Osterbichlstraße aus auf die oberen Abschnitte der beiden Türme des Welfenmünsters von Steingaden (mit dem Panorama des Alpen-Nordrandes im Hintergrund) geprägt. Aufgrund dessen wurden im Rahmen des Planungsprozesses neben dem vorgenannten Gelände- / Höhenaufmaß insbesondere auch diverse graphische Ansichten / Visualisierungen zu Varianten des Hauptbaukörpers inkl. Parkplatzsituation und Darstellungen zu den geplanten Werbeanlagen sowie zudem auch ein Phantomgerüst des Gebäudekörpers zur Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens und zur abschließenden Entscheidungsfindung für die gewählte Planungsvariante und insbesondere der festzulegenden Dachform erstellt. Letztlich hat sich der Gemeinderat damit auf einer breiten Informationsgrundlage und nach einem umfassenden Planungsprozess für die gegenständlichen Planungsinhalte und v.a. auch für die Festlegung auf einen Hauptgebäudekörper mit Flachdachform entschieden.

Aus diesen Gründen wurde letztlich die in der Planzeichnung festgesetzte Variante an diesem Standort auch gewählt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts wurde der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. Außerdem wurde in Ergänzung der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) verwendet und die Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Nutzung des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003).

Im Zuge der Planung wurde sowohl ein schalltechnisches Gutachten, als auch ein Geotechnischer Bericht erstellt, die den Planunterlagen als Anlagen 3 und 4 zur Begründung beiliegen. Die Ergebnisse dieser Gutachten wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen.

Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter waren insgesamt nicht vorhanden.

Allerdings lagen zu dem Grundwasserflurabstand nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG keine genauen Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund dessen, dass direkt entlang der Südgrenze des Plangebietes der Amtmannbach verläuft, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand insbesondere im südlichen Teil des PG gering ist. Es ist jedoch aufgrund der Lage des geplanten Gebäudestandortes zu dem Amtmannbach davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich des Gebäudes etwa 1 m betragen wird (siehe Ziffer 4.2 der Begründung).

Wegen der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebiets sowie dessen räumlicher Lage an der Bundesstraße 17 sowie der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Gemeinde Steingaden durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche,

unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes überprüft werden, ob die Maßnahmen zur Baugebietseingrünung auf Privatgrund realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Abschließend ist nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Fa. Feneberg Lebensmittel GmbH strebt eine Vergrößerung der bestehenden örtlichen Filiale ihres Lebensmittelmarktes an. Das zentrale Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für einen größeren Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt zur nachhaltigen Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu schaffen. Der Verbrauchermarkt soll in Steingaden gehalten werden, um die Versorgung mit Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung langfristig zu gewährleisten. Da an dem bestehenden Standort nicht ausreichend Platz für diese Maßnahme vorhanden ist, soll an einem neuen Standort bzw. im gegenständlichen Plangebiet ein neues größeres und zudem auch nach modernen Maßstäben attraktiver gestaltetes Gebäude errichtet werden. Der Standort für den neuen Verbrauchermarkt befindet sich im Talgrund des Amtmannbachs direkt östlich an die Schongauer Straße (Bundesstraße 17) angrenzend.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steingaden aus dem Jahr 1988 ist der Bereich des zukünftigen Sondergebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Landschaftsbestimmenden Bäumen und Gehölzgruppen die im Grundzug zu erhalten oder anzulegen sind“ dargestellt. Die vorhandenen Straßen im Plangebiet, die Schongauer Straße und die Osterbichlstraße, sind in der wirksamen Planung bereits entsprechend dargestellt.

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB bzw. im Rahmen des Verfahrens der 12. Änderung des FNP entsprechend angepasst.

Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen die Umänderung von bisher dargestellten "Flächen für die Landwirtschaft" in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel sowie randliche Öffentliche Grünflächen und Sonstige Grünflächen.

Damit entspricht die gegenständliche Planung nach Inkraft-treten der 12. Änderung des Flächennutzungsplans vollinhaltlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. auf Ziffer 1.2 dieses Umweltberichts wird verwiesen.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans beziehen könnten. Für nähere Informationen wird auf Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Bestand / Realnutzung

Der Großteil des Plangebietes (PG) wird derzeit landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Den Westrand des Geltungsbereiches bildet die Schongauer Straße (Bundesstraße B 17) mit ihren straßenbegleitenden Rand- / Übergangsbereichen aus, die Osterbichlstraße begrenzt das Vorhabengebiet nach Norden und Osten. Südlich des Einmündungsbereiches der Osterbichlstraße in die Schongauer Straße ist zudem eine Bushaltestelle mit vorgelagerter Haltebucht im PG vorhanden. Außerdem sind entlang der Schongauer Straße drei Laubgehölze +/- mittleren Alters sowie ein Strauchgehölz (mit Standort südlich der Bushaltestelle) vorhanden.

In etwa auf der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft der Amtmannbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Über den Bach führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 1051/6 und 1057 eine Überfahrt, die vermutlich vormals zur Bewirtschaftung eines Teilbereichs des Plangebietes genutzt wurde. Die Ufer- / Böschungsbereiche des Amtmannbaches sind auf beiden Seiten vergleichsweise steil und vorrangig mit Altgrasbeständen ausgeprägt. Entlang des Gewässers bestehen auf der innerhalb des Plangebietes gelegenen nördlichen Seite einige zumeist junge von selbst aufgekommene Gehölze – u.a. Weiden, Birke, Hainbuche, Ahorn. Die an den Geltungsbereich südlich des Baches angrenzende Fläche (Fl.-Nr. 1051/6) ist insgesamt als nährstoffreiche Brachfläche mit einer nitrophilen Hochstaudenflur vorrangig bestehend aus Brennesseln und Taubnesseln anzusprechen. Auch hier sind entlang des Gewässers abschnittsweise von selbst aufgekommene Gehölze vorhanden (ebenfalls u.a. Weiden, Traubenkirsche, Hainbuche, Ahorn).

Abgesehen von den genannten Gehölzen und den Ufer- / Böschungsbereichen unmittelbar entlang des Amtmannbaches sind auf der Plangebietsfläche keine weiteren Strukturen wie randliche Säume oder sonstige wertgebende Elemente vorhanden.

Das Gelände steigt vom Amtmannbach in Richtung Norden / Nordosten bis zur Osterbichlstraße um etwa 7 m an – von 762 auf 769 m ü. NN, wobei der größte Anstieg von rund 764 auf 769 m ü. NN im nördlichen und nordöstlichen Drittel der Plangebietsfläche erfolgt. Aufgrund dessen sind diese Teilbereiche des PG auch von entsprechend ausgebildeten Böschungsbereichen geprägt. Unmittelbar nördlich angrenzend an die Osterbichlstraße, allerdings bereits außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände weiterhin zum Kellerberg hin steil / „sprunghaft“ an.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG ist neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumgriff die Lage direkt angrenzend an die Bundesstraße 17 (Schongauer Straße) zu nennen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung und dessen räumlich funktionalem Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Sachstand und Auswertung des „Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2018) im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Anwesen, Schongauer Straße 34, auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kellerberg ist im Bayerischen Denkmal Atlas als Baudenkmal gekennzeichnet: Denkmal-Nr. D-1-90-154-22; Beschreibung: Ehem. Sommerbierkeller, langgestreckter verputzter Tuffquaderbau mit Krüppelwalmdach, 1826.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden. Wertgebende Pflanzen- und Tierarten treten nach derzeitigem Kenntnisstand im PG nicht auf.

Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen wie besondere Gehölzbestände oder randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im Bereich des PG mit Ausnahme von abschnittswisen Ansätzen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation bzw. Realnutzung, Vorbelastungen im Nahbereich (v.a. auch durch die stark befahrene Bundesstraße B 17) und die strukturelle Ausstattung etc. ist das Lebensraumpotential eines Großteils des Planungsgebiets selbst, für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Pflanzen- und Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Allerdings weisen insbesondere die gewässerbegleitenden Flächen entlang des Amtmannbaches ein grundsätzlich hohes Potential für die Herstellung struktureicher gewässerbegleitender Lebensräume mit unterschiedlich ausgeprägten Übergangsbereichen entlang der Kontaktzone zwischen dem Gewässer und den umliegenden Flächennutzungen auf.

Die Gemeinde Steingaden sieht deshalb auch von weiterführenden Untersuchungen und ggf. einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben ab.

Bewertung der Schutzgüter

Für das Schutzgut **Fläche** ist aufgrund des Flächenverbrauchs und der teilweisen Versiegelung bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche v.a. im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Vorhabens vergleichsweise von einer **Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch die Überplanung in erster Linie intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Flächen vergleichsweise großflächig überformt und verändert werden bzw. der Oberboden beseitigt wird, allerdings keine besonderen oder in dem Gebiet seltenen Böden verloren gehen. Auch die Ertragskraft der Landwirtschaft innerhalb der Gemarkung dürfte durch den Verlust der Planungsgebietsfläche nicht nennenswert eingeschränkt werden. Berücksichtigt man die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung, wie die, die Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt, oder Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich, ist insgesamt eine **Beeinträchtigung von vergleichsweise mittlerer Erheblichkeit** des Schutzgutes zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Bebauung dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort verringert werden, sofern dies möglich ist. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über eine gedrosselte Einleitung in den Amtmannbach. Eine weitere Auswirkung, die Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, kann durch den sorgsam Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) fast gänzlich vermieden werden. Insgesamt ist deshalb und aufgrund des im Süden des Plangebietes verlaufenden Amtmannbachs eine vergleichsweise **mittlere Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Flora und Fauna** ist insgesamt von Beeinträchtigungen **geringer bis mittlerer** auszugehen. In dem intensiv landwirtschaftlich genutzten, direkt an die Bundesstraße 17 (Schongauer Straße) angrenzenden Planungsgebiet, sind keine wertvollen Lebensräume vorhanden, die durch die Veränderungen verloren gehen. Durch die geplante Baugebietseingrünung ist abschließend von einer Aufwertung des Gebiets bezüglich Arten- und Strukturreichtum auszugehen. Störung oder Vertreibung von Kleintieren und Vögeln während der Bauzeit im Umgriff sind allerdings nicht abschließend auszuschließen, jedoch sind im Nahbereich in ausreichendem Maße vergleichbare Strukturen als Ausweichmöglichkeit vorhanden. Die naturschutzfachlich wertgebenden Strukturen / Ansätze derartiger Strukturen entlang der unmittelbaren bzw. engeren Ufer- / Böschungsbereiche entlang des Amtmannbaches werden erhalten bzw. weiterentwickelt.

Bzgl. des **Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz)** treten aufgrund des zu dem geplanten Verbrauchermarkt gehörenden Parkplatzes **Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit** auf.

Auf die Schutzgüter **Mensch (Erholung)** und **Orts- und Landschaftsbild** hat das Planvorhaben **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** aufgrund dessen, dass sich das geplante Gebäude in das Gelände einfügen wird und umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt werden. Das Entscheidende ist, dass die bedeutende Blickbeziehung von dem Plangebiet auf die Türme des Wolfenmünsters von Steingaden mit dem Alpenpanorama im Hintergrund erhalten bleibt.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, Lokalklima / Luft, Kultur- und Sachgüter sowie bzgl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, Auswirkungen der Erzeugung / Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen und Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen hat die Planung bis auf teils temporäre Beeinträchtigungen während der Bauzeit (allerdings in einem vergleichsweise geringfügigem Umfang) keinen oder nur geringen Einfluss.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust dieser landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zugunsten eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ hinnehmbar.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der nahezu ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandflächen) wird durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die Eingrünungsmaßnahmen sowie eine weitest möglicher Geringhaltung des Versiegelungsgrades einerseits, und den naturschutzrechtlichen Flächenausgleich andererseits, in vollem Umfang kompensiert.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte 2.260 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird teilweise gebietsintern (1.330 m²), teilweise gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (930 m²) erbracht. Auf das vorstehende Kapitel 4.2 wird verwiesen.

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage der Festsetzungen der gegenständlichen Planung realisierten Bebauung sollte überprüft werden, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren überprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Plangebiete				
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Unfälle / Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Aufgestellt am 02.08.2018, fortgeschrieben am 06.12.2018 und am 07.02.2019

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

QUELLENVERZEICHNIS

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2018
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas" und BayernAtlas plus"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Steingaden und Altenstadt
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Oberland
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017