

# **Umweltbericht**

zur

## **4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE MAUERSTETTEN**

**Gemeinde Mauerstetten  
Landkreis Ostallgäu**

**02.07.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Vorbemerkungen**
  - 1.1 Veranlassung**
  - 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
  - 1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans**
    - 1.3.1 Änderungsbereich 4.1**
    - 1.3.2 Änderungsbereich 4.2**
  - 1.4 Darstellung der Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
    - 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**
    - 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
    - 1.4.3 Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan**
      - 1.4.3.1 Änderungsbereich 4.1**
      - 1.4.3.2 Änderungsbereich 4.2**
  - 1.5 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
  - 2.1 Flächennutzungen, Eingriffsbewertungen und Ausgleichsermittlung**
    - 2.1.1 Änderungsbereich 4.1**
    - 2.1.2 Änderungsbereich 4.2**
    - 2.1.3 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6 Beschreibung der Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten**
- 7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 8 Zusammenfassung**

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung

Die Veranlassung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Mauerstetten sind die jeweilige Aktualisierung in zwei Änderungsbereichen.

#### Änderungsbereich 4.1

- 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Steinschachen“ am nord-westlichen Ortsrand aufgrund einer neugeplanten Zufahrt vom Kreisverkehr aus

#### Änderungsbereich 4.2

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „Dorfanger“
- 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E2“
- Neuordnung der Verkehrsflächen i.R. der Anlage des Verteilerrings an der Schongauer Straße (St 2014)

### 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen

Der Änderungsbereich 4.1 („Steinschachen“, V-Markt-Zentrale) liegt am nord-westlichen Ortseingang. Nach Norden und Nord-Westen grenzen Forstflächen an, im Süd-Westen Intensiv-Grünland und der lokale Verteilerring, im Süden der Gewerbepark Kaufbeuren und im Osten das bestehende Betriebsgelände der Firma Kaes. Die Erweiterungsflächen ermöglichen die zusätzliche Erschießung über den Verteilerring sowie einer Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen.

Der Flächenumfang des Änderungsbereichs 4.1 beträgt 1,76 ha.

Der Änderungsbereich 4.2 („Dorfanger“, Verkehrsflächenneuplanung und „Dorfgebiet E2“ inkl. geplantes Feuerwehrhaus) liegt nördlich und südlich des neuen Kreisverkehrs der St 2014 am süd-westlichen Ortseingang. Nach Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, nach Osten Siedlungsgebiet. Das Baugebiet „Am Dorfanger“ inkl. Kindergarten ist bereits vorhanden. Es wird im Westen von dem Unterangerweg und im Süden von der Schongauerstraße St 2014 begrenzt. Für das geplante Feuerwehrhaus wird im Parallelverfahren der Bebauungs/Grünordnungsplan aufgestellt. Es wird im Norden von der Schongauer Straße (St 2014) und im Osten von der Weiherstraße begrenzt. Im Süden und Westen liegen Intensivgrünlandflächen.

Der Flächenumfang des Änderungsbereichs 4.2 beträgt 4,61 ha.

### 1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans

#### 1.3.1 Änderungsbereich 4.1

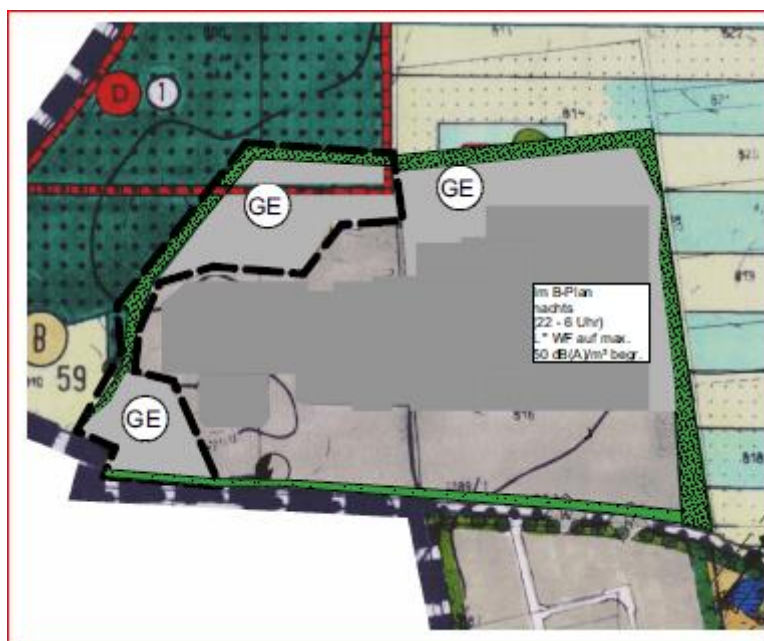
##### GE Gewerbegebiet

Um das bestehende Betriebsgelände zu erweitern, sind im Nord-Osten und im Süd-Westen jeweils eine Flächenumwidmung der Forstflächendarstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans in Gewerbegebiet erforderlich und weiter süd-westlich eine kleine Fläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Gewerbegebiet.

##### ▪ Grünflächen zur Ortsrand- und Gebietseingrünung

Die geplante Erweiterungsfläche wird nach Nord-Westen eingegrünt mit einem Grüngürtel, der der bestehenden Forstfläche als Waldrand vorgelagert wird. Im Süd-Westen und entlang der südlichen Grenze wird das Gebiet mit einem durchgehenden Grünstreifen eingegrünt.

- Der Einzugsbereich des Bodendenkmals wird auf Bebauungsplanebene konkretisiert.



Änderungsbereich 4.1 in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unmaßstäblich

#### 1.3.2 Änderungsbereich 4.2

##### W Wohnbaufläche

##### G Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten

Im Änderungsbereich 4.2 wird die Darstellung der rechtswirksamen Flächen nutzungsplanfassung an den bereits beschlossenen und umgesetzten Bebauungsplan Nr. 20 „Dorfanger“ mit Wohngebiet, Kindergarten und öffentlicher

Grünfläche mit drei Einzelbäumen angepasst.

#### **MD Dorfgebiet**

- **Öffentliche Verkehrsfläche**
- **Geh- und Radweg**
- **Einzelbaum**
- **Feldkreuz**

Im Zuge der Übernahme der Neuplanung der Verkehrsführung am Verteiler ring inkl. Einmündungen des Unterangerwegs, der Schongauer Straße (St 2014) und des Weiherwegs werden die Geh- und Radwege, die Ergänzung des Dorfgebiets südlich der Schongauer Straße und die Versetzung des Feldkreuzes (in Richtung Kindergarten) übernommen.

#### **G Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr**

- **Grünflächen**

Die Darstellung im südlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr ist die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrhauses. Dazu wird im Parallelverfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E2“ die 2. Änderung und Erweiterung durchgeführt mit Übernahme der Grünflächen zur Randeingrünung.



Änderungsbereich 4.2 in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

unmaßstäblich

#### 1.4 Darstellung der Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

##### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- Ausgleichen lagebedingter und wirtschaftsstruktureller Defizite
- Ausbau vorhandener Stärken
- Erhalt und Verbesserung von Standortvoraussetzungen insb. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen

LEP Strukturkarte (M 1:626.000): I. Ziele der Raumordnung

Allgemeiner ländlicher Raum

- Mauerstetten liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, deren Umfang sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde bemisst.
- Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind
- Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten

##### 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. AIII 4), mögliches Oberzentrum Kaufbeuren, Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

*Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand) grenzen westlich und nördlich an.*

Karte 3 „Natur und Landschaft“: *Der Geltungsbereich liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet*

#### 1.4.3 Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mauerstetten ist seit 06.07.2000 rechtswirksam.

Die beiden Änderungsbereiche 4.1 und 4.2 sind in der rechtsgültigen Fassung bisher wie folgt dargestellt:

##### 1.4.3.1 Änderungsbereich 4.1

Die Flächen des Änderungsbereichs 4.1 sind überwiegend als „*Fläche für die Forstwirtschaft*“ dargestellt und in zwei kleinen Ecken im Süd-Westen als „*Fläche für die Landwirtschaft*“, der geplante Grüngürtel an der Südgrenze des Betriebsgeländes als „*Gewerbegebiet*“.



**Änderungsbereich 4.1 - Ausschnitt aus der rechtswirksamen Fassung** unmaßstäblich

### 1.4.3.2 Änderungsbereich 4.2

Das geplante Wohnbaugebiet „Dorfanger“ zwischen dem Unterangerweg und der Schongauer Straße ist als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen mit zusätzlicher Eignung „... für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft“. Entlang des Unterangerwegs wird ein „Radweg“ dargestellt und im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ein „Flurkreuz“. Der Geh- und Radweg wird verlegt und an das Gesamtnetz angebunden, das Flurkreuz wird auf der gegenüberliegenden Seite des Verteilerrings wieder aufgestellt.

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr inkl. Randeingrünung sind im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan folgende drei sich überlagernde Aussagen dargestellt:

- „*Fläche für die Landwirtschaft - mit [...] Grünlandnutzung*“
- „*Bereich, in dem eine Freihaltung von [...] Bebauung (B) i.S. einer Besiedelung vorgeschlagen wird mit besonderer Bedeutung für L = Landschaftsbild, Ö = Ökologie und K = Klima*“
- „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft*“

Die Eingriffsbewertung und die Ermittlung des ökologischen Ausgleichs- und Ersatzbedarfs erfolgte bzw. erfolgt in den bereits aufgestellten bzw. parallel durchgeführten-Bebauungsplanverfahren.

Da die Gemeinde an anderer Stelle über ein großes Kontingent an Ökokontoflächen verfügt, ist der Wegfall von Teilflächen mit Eignung für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vorliegendem Fall nicht entscheidungsrelevant.



Änderungsbereich 4.2 - Ausschnitt aus der rechtswirksamen Fassung

unmaßstäblich



## 1.5 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt kleine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Es existieren keine Wasserschutzgebiete in den jeweiligen Änderungsbereichen.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.1 Flächennutzungen, Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung

#### 2.1.1 Änderungsbereich 4.1

Der Großteil der Änderungsflächen wird derzeit waldbaulich genutzt, ein kleinerer Teil landwirtschaftlich als Intensivgrünland. Im Bereich der Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze besteht bereits eine private Grünfläche.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

#### 2.1.2 Änderungsbereich 4.2

Die Wohnbaufläche und die Verkehrsflächen des Änderungsbereichs 4.2 (nördlich der Schongauer Straße) sind bereits Bestand; die Eingriffsbewertung dafür erfolgte in den jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Für die Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr im südlichen Teil des Änderungsbereichs 4.2 wird parallel ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E 2“.

Für die Standortwahl waren ausschlaggebend

- ⇒ die optimale verkehrliche Anbindung
- ⇒ die Ortsrandlage und
- ⇒ die (einzige) Verfügbarkeit an gemeindeeigenes Grundstück.

Die Fläche erhält eine Randeingrünung nach Osten, Süden, Westen und soweit es die Zufahrten zulassen nach Norden.

Die sich im Zuge der Nutzungsumwidmung ergebende Reduzierung der ursprünglich dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Funktion als potentielle ökologische Ausgleichsfläche ist nachrangiger Bedeutung, da der Gemeinde Mauerstetten an anderer Stelle ein großes Kontingent an Ökokontoflächen zur Verfügung steht. Trotz der Empfehlung aus dem Landschaftsplan, diesen Bereich aus landschaftsvisuellen, ökologischen und klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten, überwog die

dringende Notwendigkeit einen neuen Standort für die Feuerwehr zu finden bei der Entscheidung für diesen Standort.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung für den Bereich des geplanten Feuerwehrhauses erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

### **2.1.3 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Soweit die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nicht intern gedeckt werden können oder über privaten Nachweis zu sichern sind, wird der Flächenbedarf aus dem gemeindlichen Ökokonto gedeckt werden (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu).

## **3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den drei Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen. Sie bieten wildlebenden Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum, erhöhen den landschaftsvisuellen Erlebniswert sowie die Erholungsqualität.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die forstlichen und landwirtschaftlichen Nutzungen in Änderungsbereich 4.1 würden an dieser Stelle vermutlich weitergeführt werden. Jedoch müsste mit einer Gewerbeansiedlung an anderer Stelle gerechnet werden mit u.U. größeren Beeinträchtigungen durch zusätzliche Erschießung, größeren Fahrverkehr etc..

Im Falle des Änderungsbereichs 4.2 ist der gesamte Bereich nördlich der Schongauer Straße eine planungsrechtliche Anpassung des Bestands.

Könnte das Feuerwehrhaus nicht an dieser Stelle errichtet werden, bliebe die landwirtschaftliche Nutzung vermutlich vorerst bestehen, es müsste jedoch dringend ein anderer Standort für die Feuerwehr gefunden werden, was derzeit im Gemeindegebiet nicht in Aussicht steht.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der innerbetrieblichen Betriebsstrukturen ist eine weitere Erschließung über den Kreisverkehr notwendig, daher besteht keine Alternative für die Erweiterungsflächen und es ist wichtig, angrenzende Flächen zur Verfügung zu haben.

Für das geplante Feuerwehrhaus existieren im Gemeindegebiet keine Standortalternativen. Bei den beiden Flurnummern handelt es sich um die einzigen verfügbaren Grundstücke in Gemeindeeigentum.

## **6 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Systematik der Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die z.T. bereits beschlossenen, z.T. parallel durch zu führenden Bebauungspläne verwiesen.

Für die vorliegende Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung basiert auf den Grundzügen des Bayerischen Leitfadens („Bauen im Einklang mit der Natur“) verwendet.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

## **8 Zusammenfassung**

Die Veranlassung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Mauerstetten sind die jeweilige Aktualisierung in den beiden Änderungsbereichen 4.1 und 4.2.

Änderungsbereich 4.1 umfasst drei Erweiterungsflächen am Westrand des bereits planungsrechtlich gesicherten Betriebsgeländes.

Das Gewerbegebiet im Änderungsbereich 4.1 erhält eine durchgehende Eingrünung im Westen und Süden.

Änderungsbereich 4.2 betrifft die Aktualisierung im Bereich des Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 20 „Dorfanger“, die Neuordnung der Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Neuanlage des Verteilerrings an der Schongauer Straße sowie die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr (i.R. der 2. Bebauungsplan-Änderung Nr. 12 „Dorfgebiet E 2“).

Der gesamte Bereich nördlich der Schongauer Straße in Änderungsbereich 4.2 stellt eine Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Verkehrsplanung dar. Die Ermittlung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde dort geregelt.

Für die Neuausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr im südlichen Teil des Änderungsbereichs 4.2 wird parallel ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 „Dorfgebiet E 2“. Für die Standortwahl waren ausschlaggebend die optimale verkehrliche Anbindung, die Ortsrandlage und die (einzige) Verfügbarkeit an gemeindeeigenes Grundstück. Die Fläche erhält eine Randeingrünung nach Osten, Süden, Westen und soweit es die Zufahrten zulassen nach Norden. Die sich im Zuge der Nutzungsumwidmung ergebende Reduzierung der ursprünglich dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Funktion als potentielle ökologische Ausgleichsfläche ist nicht von grundlegender Bedeutung, da der Gemeinde Mauerstetten an anderer Stelle ein großes Kontingent an Ökokontoflächen zur Verfügung steht. Trotz der Empfehlung aus dem Landschaftsplan, diesen Bereich aus landschaftsvisuellen, ökologischen und klimatischen Gründen von Bebauung freizuhalten, überwog die dringende Notwendigkeit einen neuen Standort für die Feuerwehr zu finden bei der Entscheidung für diesen Standort.

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger

Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Planungsbüro für Freiraumgestaltung &  
Landschaftsentwicklung  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren

Bebauungsplan aufgestellt:

Dipl.-Ing. Hörner  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Fon: 0 88 61 / 20 01 16  
info@architekturbuero-hoerner.de

Verfahrensträger:

Gemeinde Mauerstetten

Vertreten durch:  
Armin Holderried, Erster Bürgermeister  
Kirchplatz 4  
87655 Mauerstetten