



9. Änderung Flächennutzungsplan

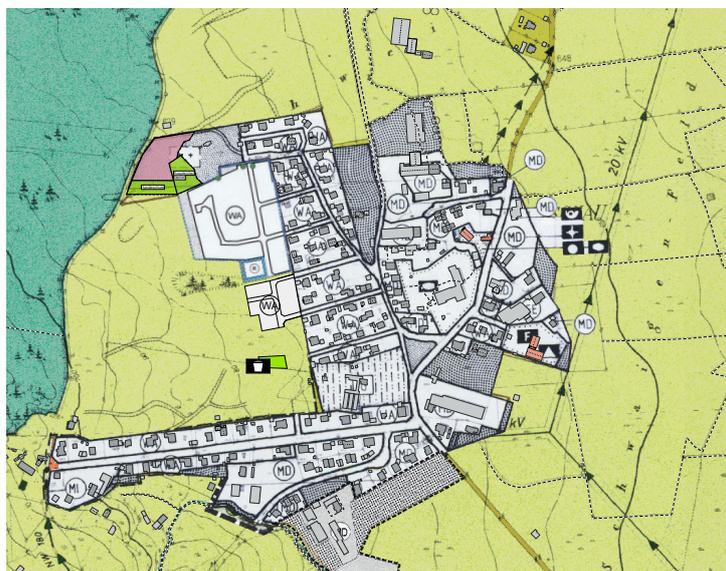
Teilbereich I (Lindachstraße) Teilbereich II (Bauhof) BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Vorhaben:
Nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des im Jahr 2021
aufgestellten Bebauungsplanes (Lindachstraße 1)
Errichtung eines neuen Bauhofs für das gesamte Gemeindegebiet

Lage:
Lindachstraße
Anschluss an Friedhof, Lahneweg

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Vorentwurf: 31.01.2024



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | EINFÜHRUNG | 3 |
| 2 | ERFORDERLICHKEIT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 3 |
| 3 | BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES | 5 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 3.2 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets | 6 |
| 3.3 | Raumordnung und Landesplanung | 9 |
| 3.4 | Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche) | 10 |
| 3.5 | Denkmalschutz | 10 |
| 3.6 | Immissionsschutz | 11 |
| 3.7 | Wasserwirtschaft | 11 |
| 3.8 | Versorgung | 12 |
| 4 | UMWELTBERICHT | 12 |
| 4.1 | Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum | 12 |
| 4.2 | Untersuchungsumfang | 12 |
| 4.3 | Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Bewertung der Umweltauswirkungen | 13 |
| 4.3.1 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 13 |
| 4.3.2 | Schutzgut Boden | 15 |
| 4.3.3 | Schutzgut Wasser | 17 |
| 4.3.4 | Schutzgut Mensch | 20 |
| 4.3.5 | Schutzgut Lokalklima / Luft | 21 |
| 4.3.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 22 |
| 4.3.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 23 |

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Schwaigen hat in der Gemeinderatssitzung vom 21.08.2023 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilbereiche „Lindachstraße“ und „Bauhof“ beschlossen. Die Geltungsbereiche liegen westlich des Ortskerns von Grafenaschau, Hauptort der Streugemeinde Schwaigen.

Teilbereich I (Lindachstraße) -

Fl.Nr. 707/124; 707/125; 707/126; 707/127; 707/38; 707/68;
707/10(Teilfläche); 707/37(Teilfläche); 707/58 (Teilfläche)

Bislang ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzungsfläche dargestellt und soll zukünftig als Wohnbaufläche gekennzeichnet werden.

Teilbereich II (Bauhof) – Fl.Nr. 707/77

Bisher ist dieser Bereich (Fl.Nr. 707/77) im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche und Friedhof, sowie teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zukünftig soll der Bereich als Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof, Wertstoffhof und Vereinsstadel und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeschule dargestellt werden.

2 ERFORDERLICHKEIT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Teilbereich I (Lindachstraße) -

Fl.Nr. 707/124; 707/125; 707/126; 707/127; 707/38; 707/68;
707/10(Teilfläche); 707/37(Teilfläche); 707/58 (Teilfläche)

Die Gemeinde Schwaigen hatte am 11.04.2016 den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan im Bereich Lindachstraße gefasst (6. Änderung). Im Zuge des Änderungsverfahrens und Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass eine solch große Ausweisung aktuell nicht genehmigt wird. Die Gemeinde hat dann den Geltungsbereich stark verkleinert und im Jahr 2021 den Bebauungsplan „An der Lindachstraße 1“ im beschleunigten

Verfahren nach §§ 13 b BauGB aufgestellt. Dabei war die Änderung des FNP nicht notwendig, lediglich eine spätere Anpassung des FNP ist notwendig. Diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll nun vorgenommen werden.

Teilbereich II (Bauhof) – Fl.Nr. 707/77

Die Gemeinde Schwaigen plant im Anschluss an den bestehenden Friedhof am Lahneweg einen Bauhof für die Gemeinde zu errichten, da sich der Bauhof derzeit an 4 verschiedenen Stellen auf dem Gemeindegebiet befindet und der Platz nicht ausreicht. Die Standorte sollen zusammengelegt werden und es soll ein eigenständiges Gebäude entstehen, zumal die jetzigen Gebäude teilweise baufällig und nicht dauerhaft nutzbar sind. Außerdem soll für den bestehenden Wertstoffhof am Stroblhofweg langfristig ein neuer Standort gefunden werden, da er direkt an Wohnbebauung angrenzt und sich die Beschwerden der Anwohner häufen. Dieser soll ebenfalls im Anschluss an den Friedhof entstehen.

Im Anschluss an den Wertstoffhof soll ein Gelände für eine Hundeschule zur Schulung von Hunden zur Lebendbergung von Menschen angesiedelt werden. Dies passt mit den Nutzungsgegebenheiten des Wertstoffhofes gut zusammen, da der sporadische Betrieb der Hundeschule nur geringfügig mit den Betriebszeiten des Wertstoffhofes kollidiert und auch eine parallele Nutzung bezüglich des Verkehrsaufkommens keine größere Belastung für den Bereich darstellt. Auf dem möglichen Gelände soll die Errichtung einer kleinen Hütte zur Lagerung von Materialien möglich sein.

Des Weiteren liegen dem Bürgermeister Anfragen von Vereinen zu Lagermöglichkeiten für die Vereinstätigkeit vor. Diese würden ebenfalls zum obigen Bereich passen, sodass in diesem Bereich auch die Möglichkeit eines Vereinsstadels vorgesehen werden soll.

3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Schwaigen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan von 1976, geändert 1995.

Die gesamte Fläche des Teilbereiches I ist hier bisher als "landwirtschaftliche Nutzfläche" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Der Anpassungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Westen: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Norden: bestehende Wohnbebauung an der Lindachstraße

Im Osten: bestehende Wohnbebauung am Aufackerweg und St.-Wolfgang-Weg

Im Süden: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Naturspielplatz

Der Teilbereich II im nördlichen Bereich ist größtenteils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Der Änderungsbereich ist folgendermaßen umgrenzt:

Im Westen: durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Reutleweg

Im Norden: durch den Lahneweg

Im Osten: durch den bestehenden Friedhof

Im Süden: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans wird im Gebiet des Teilbereiches I im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Fläche zum Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO abgeändert. Die Fläche des Teilbereiches II soll für den Bauhof, Vereinsstadel und Wertstoffhof als Gemeinbedarfsfläche und der Bereich der Hundeschule als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeschule § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gekennzeichnet werden.

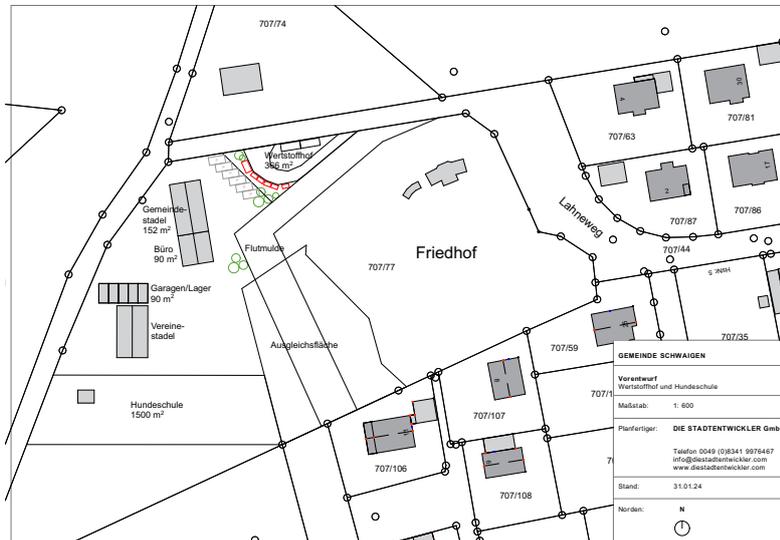


Abbildung 1: Darstellung Gebäude und Flächen im Geltungsbereich II (Zeichnung: DIESTADTENTWICKLER)

3.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Die Änderung des Teilbereich I des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwaigen beläuft sich auf das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Lindachstraße 1“. Es wird im Osten durch bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden befindet sich ein schmaler Streifen indem eine Quelle entspringt. Nördlich davon schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Nach Süden hin schließt das geplante allgemeine Wohngebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Der Teilbereich 2 hinter dem Friedhof grenzt an öffentliche Feld- und Waldwege, den bestehenden Friedhof im Osten und mehrere landwirtschaftliche genutzten Grundstücke.

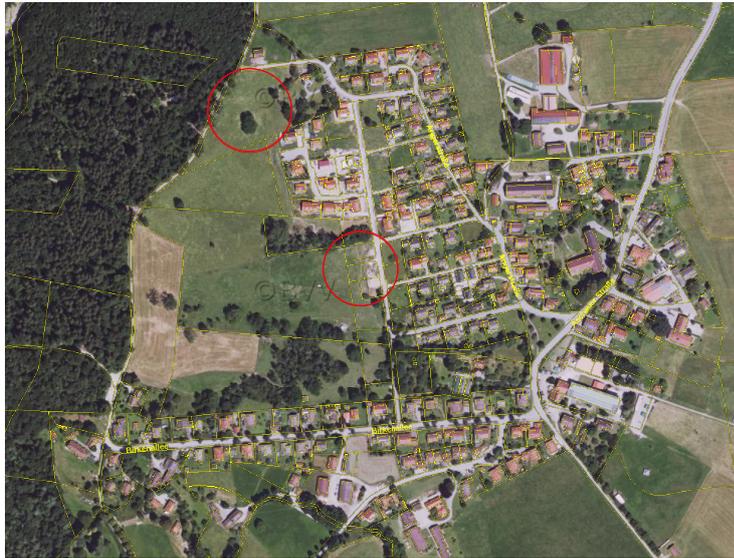


Abbildung 2: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 3: Planungsgebiet I (Quelle: Bayernatlas)

Die Grundstücksfläche umfasst die Flurnummern 707/124; 707/125; 707/126; 707/127; 707/38; 707/68; 707/10(Teilfläche); 707/37(Teilfläche); 707/58 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von 5.142 m². Aktuell ist der Bereich nur mit der Lindachstraße, Teile vom St.-Wolfgang-Weg und Aufackerweg mit einem Einzelhaus und einem Doppelhaus (Fl.Nr. 707/126, 707/125, 707/127) bebaut. Die restlichen Grundstücke können laut Bebauungsplan „An der Lindachstraße 1“ mit Wohnbebauung bebaut werden.



Abbildung 4: Planungsgebiet II (Quelle: Bayernatlas)

Die Grundstücksfläche umfasst die Flurnummer 707/77 mit einer Gesamtfläche von 7.840 m². Aktuell ist das Grundstück nicht bebaut und wird als öffentliche Grünfläche und Friedhof sowie teilweise als Landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnet. Ein Teilbereich der Flurnummer 707/77 ist im Zuge des Bebauungsplanes „Westlich der Angerstraße“ als Ausgleichsfläche gekennzeichnet und darf nicht bebaut werden.

Die beiden Geltungsbereiche sind in der Änderung des Flächennutzungsplans geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Plangrundlage basiert auf der amtlichen Flurkarte als auch auf den alten Flächennutzungsplänen.

| Geltungsbereich | Flächenbezeichnung (Alt) | Geplante Nutzung der Flächen | Flächenbezeichnung (Neu) |
|-----------------|---|---|--|
| I | “landwirtschaftliche Nutzfläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB | Wohngebiet lt. festgesetztem Bebauungsplan „An der Lindachstraße 1“ | Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO |
| II | Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB | Flächen für den Wertstoffhof, Gemeindestadel und Vereinsstadel (Siehe Abb. 1) | Gemeinbedarfsfläche |
| II | Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB | Fläche für die Hundeschule (Siehe Abb. 1) | Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeschule gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | und landwirtschaftl. Nutzfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB | | |
|--|---|--|--|

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Schwaigen ist eine Gemeinde des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Süden von Oberbayern. Der Landkreis wird von den Landkreisen Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen begrenzt. Im Süden befindet sich die Grenze zu Tirol in Österreich. Die Gemeinde Schwaigen ist über die Hauptverkehrsachse A95/B2 mit München verbunden. Die Entfernung zwischen der Gemeinde Schwaigen und der Bayrischen Landeshauptstadt München beträgt rund 77 km. Nach Innsbruck sind es über die B2 bzw. B177 ca. 81 km. Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Schwaigen als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird. Die behutsame Ausweitung von innerörtlichen Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf in der Flächennutzungsplanänderung entspricht diesem Ziel. Damit besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Im Regionalplan der Region Oberland 17 (10. Fortschreibung vom 03.06.2020) finden sich folgende Aussagen:

RP 1 Leitbild: Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz der Natur und Umwelt, der Erhaltung

der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

RP 2.3: Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.

RP 2.5: Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

3.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) oder landwirtschaftliche Vorranggebiete nach Regionalplan sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Änderungsbereich. Es sind auch keine Biotopkartierung und Fundpunkte bzw. Fundflächen nach Artenschutzkartierung (2023) innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich funktionalen Umfeld vorhanden (gemäß Abfrage Bayernatlas). Lediglich ein Teilbereich der Flurnummer 707/77 ist im Zuge des Bebauungsplanes „Westlich der Angerstraße“ als Ausgleichsfläche gekennzeichnet und darf nicht bebaut werden.

Die bestehenden Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten werden und während den Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Schützenswerte Baumbestände sind in den oben festgelegten Teilbereichen I und II ebenfalls nicht vorhanden.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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 o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bay. 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 Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

3.6 Immissionsschutz

Durch die Vorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung maßgeblich beeinträchtigen könnten.

3.7 Wasserwirtschaft

3.8 Versorgung

Teilbereich 1: Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon sowie die Entsorgung mit Abwasser erfolgt über die bereits bestehende Leitung und Anschlüsse. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend des Konzeptes zum Bebauungsplan „An der Lindachstraße 1“.

Teilbereich 2: Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telefon sowie die Entsorgung Abwasser kann durch Erweiterung der bestehenden Leitung/Anschlüsse im Bereich Friedhof sichergestellt werden.

4 UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§2a BauGB), dessen wesentlicher Inhalt in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB bzw. i Anhang 1 der SUP Richtlinie vorgegeben ist. Da die Engriffsregelung integrierter Bestandteil der Umweltprüfung ist, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Außerdem sollen im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen mit einbezogen werden.

4.1 Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Die Änderungsbereiche liegen westlich des Ortskerns von Grafenaschau, Hauptort der Streugemeinde Schwaigen und umfassen den Teilbereich I (Lindachstraße) mit 5.142 m² und Teilbereich II (Bauhof) mit 7.840 m². Die detaillierten Abgrenzungen lt. 3. Beschreibung des Plangebietes.

Die naturräumliche Einheit von Schwaigen Grafenaschau ist D67 Schwäbisch Oberbayrische Voralpen, 022 Ammergebirge.

4.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst die Nutzungs- und Biotopkartierung, sowie die Auswertung von Karten zu Geologie und Boden laut Darstellungen im Bayernatlas (Stand November 2023).

Außerdem werden die Begründungen der Bebauungspläne „An der Lindachstraße I“ und „Westlich der Angerstraße“ berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Sturzflut-Risikomanagementkonzeptes von 2021 finden ebenfalls Berücksichtigung.

4.3 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Großteil des Teilbereiches I wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in dessen direkter Umgebung sind keine Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura2000) vorhanden. Tiere und biologische Vielfalt, besonders die durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten im Norden, Süden und Westen anschließenden Grundstücke des Planungsgebiets sind als artenarm einzustufen. Lediglich ein Teilbereich der Flurnummer 707/77 ist im Zuge des Bebauungsplanes „Westlich der Angerstraße“ als Ausgleichsfläche gekennzeichnet und darf nicht bebaut werden. Folgende Formulierungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan (S.22) beschrieben: „Um dieser Anforderung gerecht zu werden, wird vorgeschlagen, angrenzend an das Rückhaltebecken feuchte Mulden für die Gelbbauchunke anzulegen und die (...) Mulde westlich der geplanten Bebauung (Ausgleichsfläche im westlichen Geltungsbereich) zu verbessern (...).“

Auswirkungen

Die Planungen betreffen Flächen ohne herausragende naturschutzfachliche Wertigkeit. Anspruchsvolle und seltene Tierarten sind in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung und Lage am Ortsrand nicht vorhanden. Auf dem zu beplanenden Grundstück befindet sich weder ein Naturschutzgebiet, noch ein Biotop oder Biosphärenreservat. Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich eine Siedlungsstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten entwickelt, wie sie bereits östlich und nördlich davon vorhanden ist. Bei dem Teilbereich II mit der Nutzung

als Bauhof und Sondergebiet Hundeschule wird von einem höher frequentierten Kraftfahrzeugverkehr ausgegangen, welcher die vorhandenen Tiere geringfügig stören könnte. Die bestehenden Gehölze sollen soweit wie möglich erhalten werden und während den Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Konfliktanalyse

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche vergrößert. Zudem werden private Grünflächen ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass zeitnah ein Bebauungsplan für den Bereich Bauhof/Hundeschule aufgestellt wird, der die zukünftige Nutzung des Gebietes regelt. Durch die Nutzungsänderungen können auch Beeinträchtigungen für die Fauna entstehen. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten. Die vorhandene Fläche an der Lindachstraße wurde bereits überbaut. Nach einer ersten Einschätzung sind keine erheblichen Störungen für bedrohte oder seltene Tierarten zu erwarten. Es wird empfohlen, die eigentlichen Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel (April – Juli) durchzuführen.

Landschaftsplanerische Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen / Tiere.

- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Ein- und Durchgrünung des Gebiets

Die zur Realisierung der Bauvorhaben notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar stattfinden

(§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Insgesamt wird von einer mittleren Beeinträchtigung der vorhandenen Tiere und Pflanzen ausgegangen.

4.3.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern befindet sich der gesamte Siedlungsbereich von Grafenaschau auf der geologischen Einheit des Schwemmfächersediment. Das Ausgangsgestein wird demnach als „Kies bis Blöcke“ z. T. sandig bis schluffig z. T. auch kiesig bis blockig angesprochen. Als Bodenarten befinden sich laut Übersichtsbodenkarte vorherrschend Braunerde und gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment). Diese sind in Bayern weit verbreitet und damit auch nachhaltig verfügbar. Die Braunerden werden im Geltungsbereich grünlandwirtschaftlich genutzt. Ausgehend von den westlich gelegenen Materialquellgebieten (Tonsteine, Flysch, etc.) lässt sich auf eine Verwitterung hin zu hohem Feinkornanteil schließen, der die Ausbildung von Pseudovergleyungen durch Stauwasser begünstigt. Diese Annahme wird durch die geringe Grundwasserneubildungsrate bestätigt. Mit den daraus entstandenen Bodenarten ist eine erhöhte Empfindlichkeit für Verdichtungen verbunden, wenn in sie außerhalb der Bearbeitungsgrenzen eingegriffen wird.

Auswirkungen

Im Teilbereich I soll ein Wohngebiet entstehen. Durch die Bebauung mit Gebäuden wird eine dauerhafte Inanspruchnahme (gemäß Bebauungsplan „An der Lindachstrasse 1“ vom 22.09.21) vorgesehen. Darüber hinaus ist mit dem Bau einer Erschließungsstraße mit weiteren Bodenversiegelungen zu rechnen. Hinsichtlich der Betroffenheit des Schutzgutes Boden im Sinne seines

landwirtschaftlichen Produktionsvermögens sind die Auswirkungen eher als gering einzuschätzen, da sich der Standort bereits für die Grünlandbewirtschaftung nur sehr eingeschränkt eignet. Im Teilbereich II wird durch die Befestigung für Transportfahrzeuge, sowie für die Errichtung eines Gebäudes für den Bauhof und des Vereinsstadels ebenfalls eine Inanspruchnahme des Bodens erfolgen. Für das Sondergebiet Hundeschule wird durch die überwiegende Nutzung als Freifläche mit temporären Übungsgeräten eine geringe Inanspruchnahme des Bodens erwartet.

Konfliktanalyse

Die vorgesehene Baufläche wird sich im Zuge der 5. Punktuellen Änderung erhöhen (ca. 400 m²). Somit ist eine größere zukünftige Versiegelung durch die Bebauung des Gebietes gegeben.

Eine Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden, der je nach Umfang der Versiegelung mehr oder weniger erheblich ist. Dieser Eingriff ist im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu bewerten und zu bilanzieren.

Landschaftsplanerische Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Boden

- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge / Stellflächen.

Zusammenfassend werden in Bezug auf das Schutzgut Boden

Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit erwartet.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Im Teilbereich I befindet sich im Norden ein schmaler Graben, indem eine Quelle entspringt. Er besitzt keinen Kontakt zum Wildbachsystem von Lahne-, Riß- und Unsinnigem Graben, sondern entwässert lokal. Diese wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt und soll erhalten bleiben. Westlich und Südlich von Grafenaschau gibt es ein Wildbachsystem, den Gschwandlbach. An seinem östlichen Ende wird er durch einen Wall begrenzt, den er in einer Verrohrung Richtung Osten durchdringt. In einer natürlichen Senke auf dem südöstlichsten Grundstück im Änderungsbereich tritt er wieder zu Tage und wird hier in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde mit dem Schreiben vom 27.06.2013 wurde ein Bemessungsabfluss des Lahnegrabens hinsichtlich seiner Überschwämmungsgefährdung berechnet. Diese ergab, dass vom Lahnegraben keine Hochwassergefahr für die Bebauung von Grafenaschau ausgeht. Des Weiteren wurde im Jahr 2021 Sturzflut-Risikomanagementkonzept von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Für die beiden Geltungsbereiche ergibt sich im Bereich Überschwemmungsgebiet Fließgewässer, hier der Gschwandlbach, selbst bei HQ_{extrem} (tausendjährlichen Ereignis) keine Gefahr. Für den Bereich Überschwemmungsgebiet Hangwasser sind die Geltungsbereiche für die Ereignisse HQ_{30} bis HQ_{extrem} betroffen. Im Bereich HQ_{30} werden folgende Auswirkungen beschrieben:

„Das HQ_{30} entspricht der Jährlichkeit des Überflutungsnachweises für die Regenwasserkanalisation und liefert wichtige Hinweise für die bei einem Ereignis dieser Größenordnung auftretenden Oberflächenabflussvolumen und Fließwege.“ (Auszug aus Sturzflut-Risikomanagementkonzept, S. 24)

„Einleitstelle 1 – Angerstraße Teil Nord:

Dieser Abschnitt umfasst den Bereich nördlich der Rißbergwegs bzw. des Rautweges. Ein Teil des Hangwassers (8 l/s) wird westlich des Wohngebietes von einer Sickermulde abgefangen. Die Mulde hat einen Notüberlauf entlang des Friedhofes Richtung Angerweg, wird

dort aufgestaut und fließt zum Lindenbach ab. Die Flurstücke beidseitig der Lindachstraße sind noch nicht bebaut. Um den Kanal so gering wie möglich zu belasten, sollte die Einleitung von Niederschlagswasser wie am Reißbergweg nur gedrosselt erfolgen. Vom Hangwasser sind vor allem die Gebäude am nördlichen Ende der Angerstraße betroffen. Der Tiefpunkt der Stichstraße befindet sich auf Höhe von Fl.Nr. 707/83, wodurch das Hangwasser über dieses Grundstück abläuft. Zudem befindet sich an diesem Punkt auch eine Schwachstelle des Regenwasserkanals.“

„Einleitstelle 1 – Angerstraße Teil Süd:

Von Westen läuft Hangwasser zur Lindachstraße und fließt von dort sowohl nach Süden ab, als auch nach Norden in eine Mulde mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal. Aus dem Wald nördlich des Grafenweges fließen ca. 50 l/s Richtung Wohn-gebiet. Das geplante Baugebiet „An der Lindachstraße“ befindet sich innerhalb der Fließwege des Hangwassers. Von der Mulde aus läuft ein Teil des Wassers durch die bebauten Grundstücke und sammelt sich an dem Tiefpunkt der Angerstraße zwischen St.-Wolfgang-Weg und Rautweg. Durch den Einstau ist auch die angrenzende Bebauung betroffen (Angerstraße 7, 9, 12, 12a, 14 und Rautweg 1). Der Einstau findet an einer Schwachstelle des Kanals statt, da der Kanal des St.-Wolfgang-Weges (DN 300) und der Angerstraße (DN 400) zusammenfließen, der Nenndurchmesser aber nur DN 300 beträgt. Über den Hömle- und den Aufackerweg fließt Hangwasser Richtung Angerstraße. Dort befindet sich ebenfalls ein Straßentiefpunkt. Die angrenzende Bebauung ist davon aber nur gering betroffen (Gebäude auf Fl.Nr. 615/3 und 615/4). Jedoch ist der Kanal in diesem Abschnitt nicht ausreichend dimensioniert.“ (Auszug aus Sturzflut-Risikomanagementkonzept, S. 26-28)

Die Auswirkungen werden bei den Ereignissen HQ_{50} – HQ_{extrem} noch verstärkt und detailliert im Gutachten auf den Seiten 28ff. beschrieben. Sonst befindet sich keine Betroffenheit von Oberflächengewässern und auch keine Wasserschutzgebiete in den Geltungsbereichen. Der Untergrund weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Auswirkungen

Die Mehrfachbebauung und die dauerhafte Versiegelung im Änderungsbereich nimmt Einfluss auf den oberflächlichen Wasserabfluss, insofern Entwässerungsmöglichkeiten vorgesehen werden müssen. Die Möglichkeiten für die dezentrale Versickerung von z.B. Dachflächenwasser sind aufgrund der Bodenverhältnisse eingeschränkt. Schichtenwässer können beim Bau von unterirdischen Bauteilen vorübergehend aufgeschlossen werden. Außerdem wird

eine geringfügige dauerhafte Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate hervorgerufen. Da in den beiden Geltungsbereichen laut dem Sturzflut-Risikomanagementbericht von 2021 ein Risiko von Überschwemmungen in Bereich von Hangwasser besteht, soll im Geltungsbereich II (Bauhof) auf der Flurnummer 707/77 eine Flutmulde vorgesehen werden, welche an die bestehende Flutmulde am Reißbergweg anschließt. In dem Gutachten wird außerdem erwähnt, dass „am westlichen Ende des geplanten Bebauungsplanes „An der Lindachstraße“ mehrere Fließwege am Hang auftreten. Es wird empfohlen deren Wasser in einer Flutmulde zu fassen und in Richtung Süden abzuleiten. Die Flutmulde müsste dann an den Regenwasserkanal in der Birkenallee angeschlossen werden. Die Sickermulde müsste auf ein fünfjähriges Ereignis bemessen werden und auch bei selteneren Ereignissen erst bei längeren Dauerstufen in den Regenwasserkanal abschlagen. Außerdem sollte in dem Bereich ein Mulden-Rigolen-System die östlich gelegene Bebauung schützen“ (Auszug aus Sturzflut-Risikomanagementkonzept, S. 43)

Gegenüber der Bestandssituation stellen die Änderungen Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit dar. Durch Vermeidung von übermäßiger Flächeninanspruchnahme, soll eine Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erzielt werden.

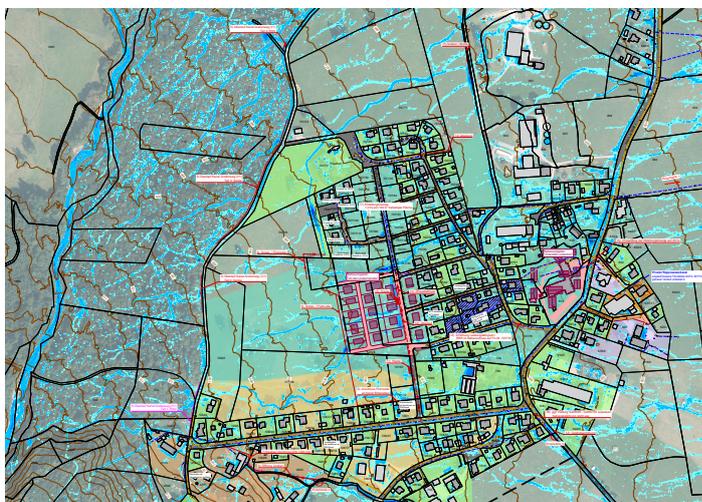


Abbildung 4: Maßnahmenplan (Sturzflut-Risikomanagementkonzept, 2021)

4.3.4 Schutzgut Mensch

LÄRM

Die Geltungsbereiche der Änderung befinden sich am westlichen und nord-westlichen Ortsrand. Bisher führt am östlichen Rand des Bebauungsplanes „An der Lindachstraße 1“ von Nord nach Süd die Lindachstraße. Sie und der von Ost nach West verlaufende St.-Wolfgang-Weg, Aufackerweg und Hörnleweg sind die Zufahrtsstraßen zu den Wohnbebauungen in dem Bereich und werden überwiegend von Anwohnern genutzt. Nördlich des Teilbereiches II befindet sich der Lahneweg, der westlich des Geltungsbereiches in einen Feldweg endet. Bislang bringen diese Wege keine regelmäßige Frequentierung mit sich. Eine Lärmbelastung im Sinne einer Vorbelastung liegt nicht vor.

Auswirkungen:

Der Bedarf an Erschließungsstraßen und die Bautätigkeit bringen Störungen im bestehenden Ortsbereich mit sich. Dies trifft auch auf den Anliegerverkehr, sowie den Lieferverkehr von Geschäfts- und Privatleuten an den Bauhof zu, der über die Zubringerstraßen abgewickelt werden muss.

Gegenüber der Bestandssituation ist daher von mittel erheblichen Auswirkungen auszugehen.

ERHOLUNG

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine nennenswerten Möglichkeiten für die Erholungsnutzung, abgesehen von dem Feldweg im westlichen Teil des Geltungsbereiches, der als fußläufiger Weg am Waldrand genutzt werden kann.

Auswirkungen

Der Bau des Bauhofes und der angrenzenden Hundeschule im westlichen Teil des Friedhofes bringt eine stärkere Frequentierung des Lahnenweges mit sich, was den Erholungsfaktor an der Stelle

einschränkt. Das Erholungspotential für die Anwohner des derzeitigen westlichen Ortsrandes und die Besucher des Friedhofes wird durch das Baugebiet eingeschränkt. Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche und Ausweisung von Grünflächen mit Zweckbestimmung entstehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen, sowie Staubemissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen.

Landschaftsplanerische Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen sind insgesamt als gering erheblich zu bewerten.

4.3.5 Schutzgut Lokalklima / Luft

Die unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches kühlen nachts stark ab und dienen derzeit der Kaltluftentstehung.

Auswirkungen

Die geplanten versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf und stehen der Kaltluftproduktion nicht mehr zur Verfügung. Die Luft wird in diesen Bereichen wärmer und trockener. Die Flächennutzungsplanänderung hat somit eine mäßige Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt der Gemeinde. In dem Bereich des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hundeschule bleibt die voraussichtliche Versiegelung sehr gering, da die Fläche überwiegend als Übungswiese genutzt wird. Hier ist von keiner Beeinträchtigung auf das Lokalklima auszugehen.

Konfliktanalyse

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Gebietes und bei entsprechender Durchgrünung werden die Folgen für das Lokalklima voraussichtlich nicht spürbar werden.

Landschaftsplanerische Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Ausarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Klima.
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes

Insgesamt wird die Änderung der Geltungsbereiche als geringe Erheblichkeit eingestuft.

4.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der direkt angrenzenden Lage der Fläche an den bestehenden Friedhof besteht im Nahbereich bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

Eine Veränderung im Bereich der Wohnbebauung an der Lindachstraße ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung im Bereich Wohnen wird eine bereits bebaute Fläche erweitert. Im Bereich des Friedhofs erfolgt eine veränderte Nutzung.

Landschaftsplanerische Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Ausarbeitung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von möglichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingrünung des Gebiets
- Reduzierung der Einfriedungen

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den Geltungsbereichen befinden sich keine dokumentierten Bau- oder Bodendenkmäler, die von einer Veränderung betroffen sein könnten.

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Darstellung Gebäude und Flächen im Geltungsbereich II (Zeichnung: DIESTADTENTWICKLER) | 6 |
| Abbildung 2: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)..... | 7 |
| Abbildung 3: Planungsgebiet I (Quelle: Bayernatlas)..... | 7 |
| Abbildung 4: Planungsgebiet II (Quelle: Bayernatlas)..... | 8 |
| Abbildung 5: Maßnahmenplan (Sturzflut Risikomanagementkonzept,2021)..... | 19 |

Literaturverzeichnis

Sturzflut-Risikomanagementkonzept der Gemeinde Schwaigen 2021
 Bebauungsplan „An der Lindachstraße 1“
 Bebauungsplan „Westlich der Angerstraße“
 BayernAtlas
 Verordnung mit Begründung und Umwelterklärung des Regionalplans der Region Oberland (Stand 10. Fortschreibung vom 03.06.2020)
 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 01.01.2020)