



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 77

„Ehemaliges Umspannwerk“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
Geändert

17.03.2015
16.06.2015
15.09.2015

Städtebaulicher Teil
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Christoph Goslich
Wolfsgasse 20
86911 Dießen
Tel.: 08807/6956
Fax: 08807/1473
mail: goslich@web.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1.	Planungsanlass	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Sanierungsgebiete „Altstadt“	8
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan	8
2.7	Denkmalschutz	8
2.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
2.9	Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	9
3.	Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen	10
3.1	Merkmale der Vorhaben	11
3.2	Standort der Vorhaben	12
3.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	13
3.4	Zusammenfassung	14
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	14
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	14
4.2	Erschließung	15
4.3	Eigentumsverhältnisse	15
4.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	16
4.5	Boden / Wasser / Altlasten / 110 kV-Leitung	16
4.5.1	Altlasten / Baugrund	16
4.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung	17
4.5.3	Elektromagnetische Felder ausgehend von der 110 kV-Leitung	18
4.5.3.1	Allgemeine Informationen zu elektrischen und magnetische Feldern	18
4.5.3.2	Elektromagnetische Felder auf dem Grundstück "ehemaliges Umspannwerk"; Diagramme	19/20
5.	Planungsziel und Planungskonzept	21
5.1	Städtebauliches Konzept	21
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
5.3	Art der baulichen Nutzung	21
5.4	Maß baulicher Nutzung	22
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	23
5.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
5.7	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	24
5.8	Gestaltung der Außenanlagen, Stellplätze, Verkehrsflächen	24
5.9	Vorbeugender Brandschutz	24
5.10	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	25
5.11	Immissionsschutz	25
5.12	Statistik	26
6.	Verfahren	26

TEIL B Umweltbericht

1.	Einleitung	28
1 a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	28
1 b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	28
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	29
2 a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	29
2 a) 1.	Grundlagen und Allgemeines	29
2 a) 2.	Schutzgut Boden	29
2 a) 3.	Schutzgut Wasser	30
2 a) 4.	Schutzgut Klima/ Luft	31
2 a) 5.	Schutzgut Arten und Lebensräume	31
2 a) 6.	Schutzgut Landschaftsbild	33
2 a) 7.	Schutzgut Mensch	34
2 a) 8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	35
2 a) 9.	Gesamtbewertung gemäß Leitfaden	36
2 b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	36
2 c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2 c) 1.	Vermeidungsmaßnahmen	37
2 c) 2.	Minimierungsmaßnahmen	37
2 c) 3.	Ausgleichsflächenbedarf	38
2 c) 4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich	43
3.	Zusätzliche Angaben	44
3 a)	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	44
3 b)	Zusammenfassung	44

TEIL C Anlagen

1	Alllastenerkundung
2	Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

1. Planungsanlass

Mit Beschluss vom 19.02.2013 hat der Bau und Umweltausschuss der Stadt Schongau die Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Umspannwerk“, sowie auch den Aufstellungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen

Grund hierfür war das Fehlen von geeigneten stadteigenen Gewerbeflächen. Daher war es nicht mehr möglich, größere Gewerbebetriebe anzusiedeln, oder dem einheimischen Gewerbetreibenden zusätzliche Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemaliges Umspannwerk“ besteht nun die Möglichkeit ein solches Gebiet auszuweisen.

Der Geltungsbereich mit ca. 52.900 m² unterteilt sich in ein Gewerbegebiet (GE) mit ca. 44.900 m² und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) mit ca. 8.000 m².

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Stadt Schongau mit ca. 12.500 Einwohnern, liegt im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberbayern, ca. 30 Kilometer südlich von Landsberg am Lech und ca. 80 Kilometer westlich von München.

Die Stadt Schongau ist im Anhang 1 des LEP als Mittelzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Umwandlung einer nicht mehr benötigten Fläche für Energieversorgung in ein Gewerbegebiet, sowie die Schaffung von zusätzlichen kleineren Gewerbeeinheiten im eingeschränkten Gewerbegebiet wird den Zielen des LEP Rechnung getragen und eine innerstädtische Fläche zu einer wichtigen Standortweiterung der Fa. Hochland genutzt.

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an der Stelle der Fläche für Versorgungsanlagen eine Gewerbegebietsfläche für die einheimischen Gewerbetreibenden entstehen soll.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem Thema Gewerbliche Wirtschaft unter Punkt IV 1 (G) und 2 (Z;G) folgende Aussage auf:

1 *Wirtschaftliches Leitbild*

1.1 G

Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.

Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken.

Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.

1.2 G

In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen.

Es ist anzustreben, die Qualifizierung der Arbeitnehmer zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

2.3 Z

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

2.4 G

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.



Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Durch die Umwandlung einer nicht mehr benötigten Fläche für Energieversorgung in ein Gewerbegebiet, sowie die Schaffung von zusätzlichen kleineren Gewerbeeinheiten im eingeschränkten Gewerbegebiet wird den Zielen des Regionalplanes Rechnung getragen und eine innerstädtische Fläche zu einer wichtigen Standorterweiterung der Fa. Hochland genutzt.

Diese Umwandlung dient der Standortsicherheit des Gewerbebetriebes und schafft durch die Erweiterung des Werkes weitere Arbeitsplätze.

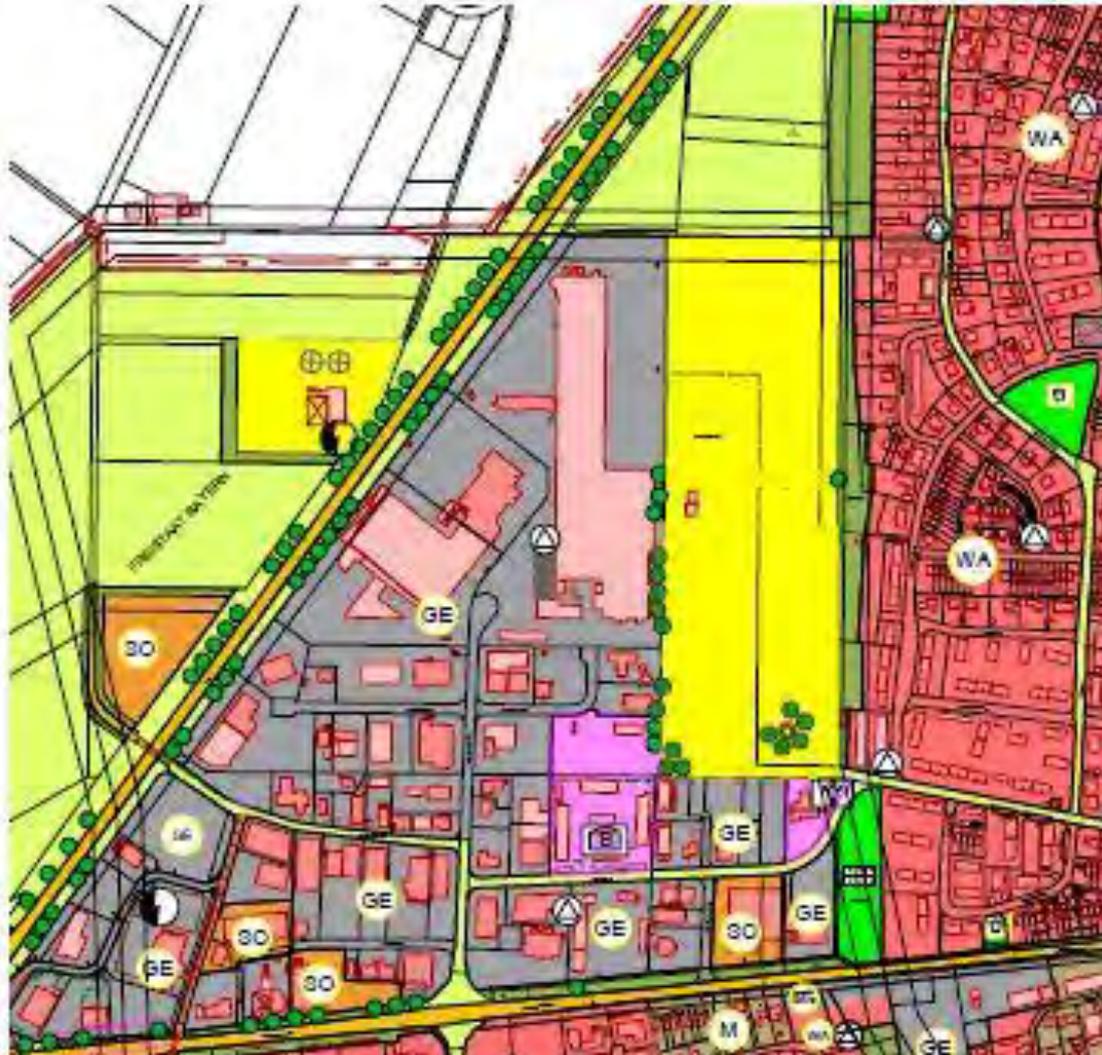
Ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Durch die Schaffung von Ausgleichsflächen auf dem betriebseigenen Gelände und dem betriebseigenen Klärwerk (siehe Umweltbericht) wird zudem derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ökologisch aufgewertet.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992, seit 22.01.1994 wirksam, wurde bislang 21-mal geändert.

In der vorliegenden rechtswirksamen Fassung ist der Geltungsbereich der Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, unmaßstäblich

Die südliche Teilfläche wird im Zuge eines Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 in eine Gewerbefläche (GE) und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) abgeändert.



2.4 Geltendes Planungsrecht

Auf Grund der Durchführung eines förmlichen Verfahrens, in Verbindung mit einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung, wird die Voraussetzung für eine Entwicklung der bestehenden Fläche für Versorgungsanlagen in eine Gewerbefläche geschaffen.

2.5 Sanierungsgebiet „Altstadt“

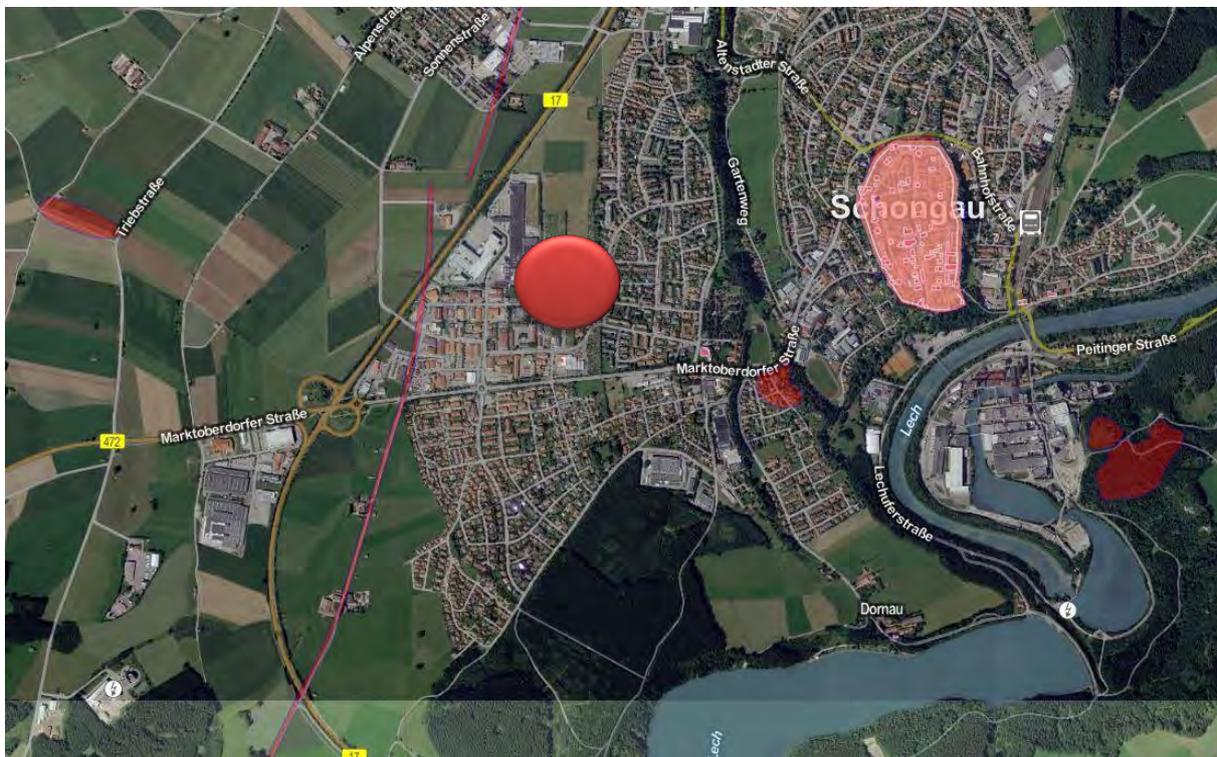
Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ ist von dem geplanten Baugebiet nicht betroffen.

2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan aufgestellt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

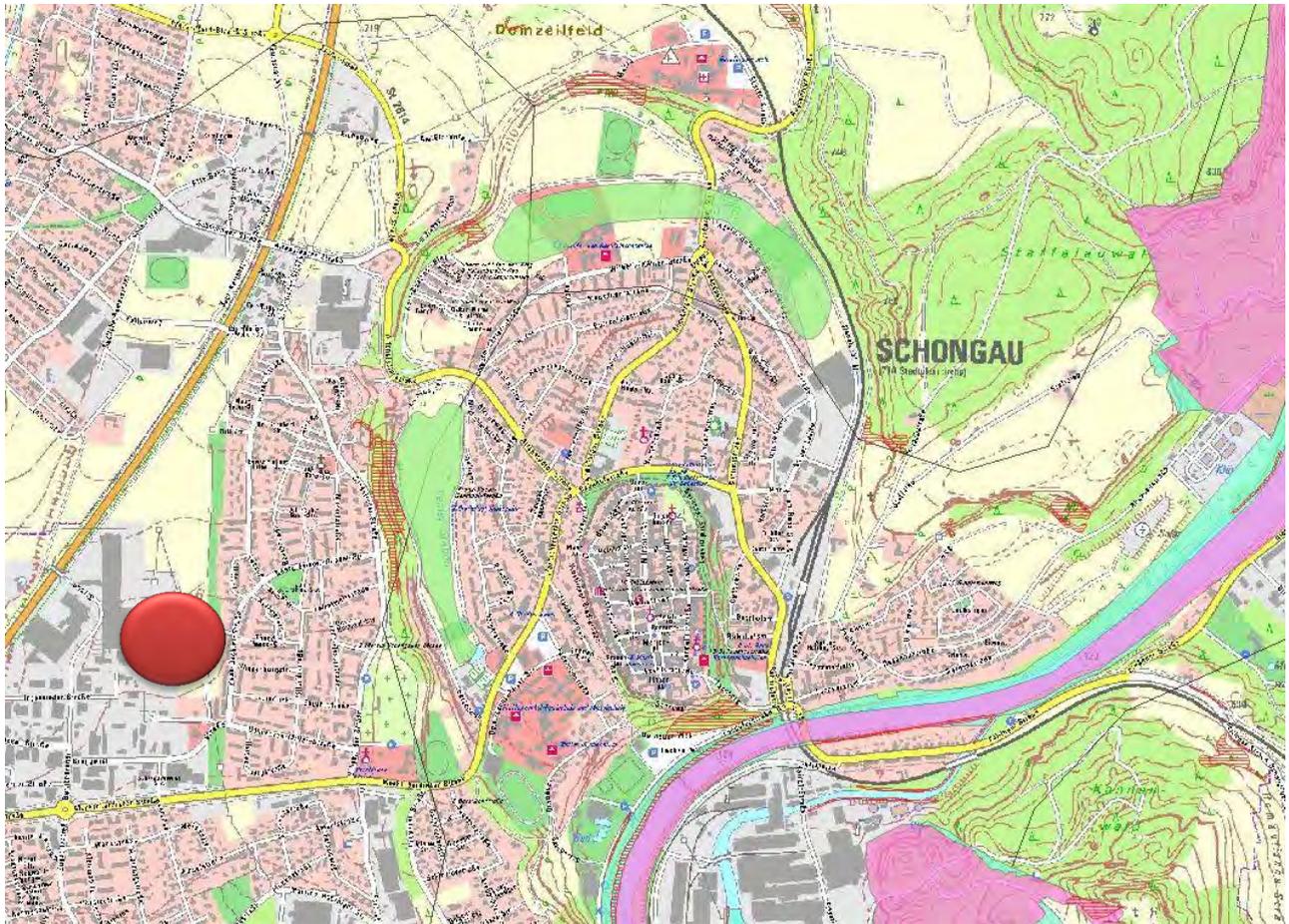


Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

Eine Sichtbeziehung zur historischen Altstadt ist nicht gegeben.

2.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.



Quelle FIS Natur, LfU Bayern, unmaßstäblich

2.9 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen „Schongau West II“, "Zwischen Altenstädter Straße und Marktoberdorfer Straße" und Bebauungsplan Nr.: 44.3 "Neuordnung der schalltechnischen Immissionsrichtwertanteile"

Der Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Umspannwerk" mit den Bebauungsplänen "Schongau West II" sowie "Zwischen Altenstädter Straße und Marktoberdorfer Straße" wird in den Überschneidungsbereichen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "ehemaliges Umspannwerk" ersetzt."

Der Bebauungsplan Nr.: 44.3 "Neuordnung der schalltechnischen Immissionsrichtwertanteile" wird parallel zum Bebauungsplanverfahren „ehemaliges Umspannwerk“ und der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

3. Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG und der Anlage 1 zu § 3 UVPG (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) ist für Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch, Milcherzeugnissen oder Milchbestandteilen mit einer Produktionskapazität als Jahresdurchschnittswert von 200 t Milch oder mehr je Tag eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erstellen um zu prüfen, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die nachstehenden Kriterien sind nach Anlage 2 UVPG dafür anzuwenden:

3.1 Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

- 3.1.1 Größe des Vorhabens,
- 3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,
- 3.1.3 Abfallerzeugung,
- 3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,
- 3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

3.2 Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

- 3.2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),
- 3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),
- 3.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
 - 3.2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 3.2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
 - 3.2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
 - 3.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 3.2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 3.2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 3.2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 3.2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

- 3.2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 3.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 3.2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

- 3.3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- 3.3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- 3.3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- 3.3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- 3.3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Zu 3.1 Merkmale des Vorhabens

3.1.1 Größe des Vorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ehemaliges Umspannwerk“ soll auf der neu zu schaffenden Gewerbegebietsfläche ein Erweiterungsbau für das bestehende Werk der Fa. Hochland zur Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch, Milcherzeugnissen oder Milchbestandteilen mit einer Produktionskapazität als Jahresdurchschnittswert von 500 t Milch je Tag in mehreren Bauabschnitten entstehen. Dadurch wird eine Vorprüfung des Einzelfalls zu erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich, die nach Nr. 7.29.1 der Anlage 1 zum UVPG ab einer Produktkapazität von 200 t Milch oder mehr je Tag durchzuführen ist.

Die Gesamt Bruttofläche des Vorhabens beträgt ca. 20.000 m².

3.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,

Offene Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden, das Grundwasser steht tief an. Mit dem ortsnahen Versickern des Regenwassers kann der Gewässerhaushalt weitgehend wieder ausgeglichen werden.

Der Boden ist vorbelastet durch die sich in Nord-Südrichtung durch das Gelände ziehenden betonierten Kabelkanäle.

In der Wiesengesellschaft haben sich wegen des kiesigen Untergrundes kleinflächig Magerrasenansätze gebildet, die wegen der geringen Artenausstattung jedoch keinem FFH-Lebensraum zuzuordnen sind. Diese Magerrasenansätze sollen vor Baubeginn in eine Zone unter der Hochspannungsleitung umgepflanzt werden (ökologische Ausgleichsmaßnahme, siehe Umweltbericht).

Es gibt kein Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Auf der von Kabelkanälen durchzogenen Wiese bestehen keine Kaltluftströme.

3.1.3 Abfallerzeugung

Die Entwässerung der Produktionsabwässer erfolgt über die bestehende betriebseigene Kläranlage, die anfallenden Sanitärabwässer werden über die stadteigenen Abwasserkanäle in die Kläranlage der Stadt Schongau eingeleitet.

3.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die Milch- und Packstoffanlieferung, sowie der Abtransport der Fertigware erfolgt über den Bestandsbetrieb.

Die notwendigen Stellplätze der Mitarbeiter werden auf dem Bestandsgelände und im Vorhabensgebiet nachgewiesen.

Nach derzeitiger Projektplanung sind im Reifelager aufgrund der langen Reifezeiten nur wenige Paletten-Bewegungen zu erwarten. Einzige Lärmquelle sind die Ventilatoren für die Kühlung der Reifelager, wobei davon auszugehen ist, dass durch diese Ventilatoren keine maßgeblichen Emissionen für die östlich gelegenen Wohnbebauungen ausgehen.

Die Stichstraße für die Belieferung mit Reinigungsmittelkonzentrat sowie die Anlieferung von Holz für eine konzipierte Räucheranlage wird nur sporadisch genützt (ca. 10 LKW/Jahr)

Durch das Schallgutachten der IB Hils Consult vom 10. 03. 2015 wird zudem nachgewiesen, dass zu den angrenzenden Bebauungen die gesetzlichen Werte eingehalten werden.

3.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Durch die verwendeten Stoffe und Technologien entsteht kein Unfallrisiko

Zu 3.2 Standort des Vorhabens

Das Vorhaben ist auf einer durch betonierte Kabelgräben vorbelasteten Wiese geplant, die im Westen, Süden und Osten durch vorhandene Bebauung umgeben ist. Zur Begründung des Bebauungsplanes besteht ein Umweltbericht, in dem die Schutzgüter der Landschaft dargestellt sind. Die Aussagen des Umweltberichtes gelten weiterhin.

3.2.1 bestehende Nutzung des Gebietes

Derzeit ist die bestehende Fläche als Fläche für Energiegewinnung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eingetragen. Die Flächen im Geltungsbereich wurden von der LEW (Lech Elektrizitätswerke) bisher auch als solche größtenteils genutzt.

3.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Im vorliegenden Fall nicht zutreffend, da

- keine offenen Still- und Fließgewässer, tief anstehendes Grundwasser, Ausgleich des Gewässerhaushaltes durch ortsnahe Versickerung
- vorbelasteter Boden durch betonierte Kabelkanäle
- Lage des Vorhabens auf einer auf drei Seiten von bestehender Bebauung umgebenen Wiese, im Norden Einbindung durch Baumpflanzungen
- keine Kaltluftströme
- keine geschützten Tier- und Pflanzenarten

3.2.3 Es bestehen keine der nach Punkt 3.2.3 mit allen Unterpunkten aufgeführten Schutzgebiete oder Gebiete mit besonderen Merkmalen.

Zu 3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Mögliche baubedingte Auswirkungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme des anstehenden Bodens (Bodenaustausch, Versiegelung) und aus der Verlärmung, Staub und Lichtemissionen durch die Baumaschinen.

Während der Bauphase, kann es zu Staubemissionen und Geräuscheinträgen kommen. Da die bestehenden Wohngebäude in einem Abstand von mehr als 50 m Entfernung zu diesen nur zeitlich begrenzt auftretenden Beeinträchtigungen liegen, kann davon ausgegangen werden dass diese als hinnehmbar anzusehen sind. Durch das Schallgutachten der IB Hils Consult vom 10. 03. 2015 wird zudem nachgewiesen, dass zu den angrenzenden Bebauungen die gesetzlichen Werte eingehalten werden.

Das räumliche Ausmaß der anlagenbedingten Auswirkungen ist wegen der vorhandenen umgebenden Bebauung weitgehend auf den direkten Eingriffsort beschränkt.

Das Ausmaß der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist wegen der Vorbelastung durch die betonierte Kabelkanäle und im Süden durch die Betriebsgebäude untergeordnet, da es sich um einen anthropogen stark überformten Bereich handelt.

Offene Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden, das Grundwasser steht tief an. Mit dem ortsnahe Versickern des Regenwassers kann der Gewässerhaushalt weitgehend wieder ausgeglichen werden.

Die Schutzgüter Flora und Fauna sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auf das Kleinklima hat das Vorhaben keine Auswirkungen, da keine Kaltluftströme bestehen.

Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Gebäudekomplex ist wegen der im Westen, Süden und Osten vorhandenen Bebauung als gering einzustufen. Die Einsehbarkeit von Norden wird durch Festsetzungen von Baumpflanzungen abgemildert.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, da sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler im Gebiet befinden.

3.4 Zusammenfassung

Die Analyse des Vorhabens und der potentiellen Auswirkungen ergibt, dass mit einer erheblichen nachteiligen Auswirkung auf Natur und Landschaft nicht zu rechnen ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine veränderte und vorbelastete Landschaft. Betriebsbedingte nachhaltig negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche mit ca. 44.900 m² einer Fläche für Versorgungsanlagen der LEW und der E-ON. Das Gelände wurde in den letzten Jahren nicht mehr genutzt und lag brach.



Quelle eigenes Foto

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Die vom Ingenieurbüro Bach durchgeführte Höhenaufnahme weist ein kaum wahrnehmbares Nord-Südgefälle von ca. 1,30 m im Mittel auf eine Länge von 200 m auf und ist deshalb zu vernachlässigen.



Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

Das Plangebiet wird im Norden durch das Umspannwerk, im Westen durch das bestehende Werk der Firma Hochland sowie Gewerbeflächen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet, im Osten durch Mehrfamilienhäuser und im Süden durch weitere Gewerbebauten und dem städtischen Kindergarten St. Franziskus begrenzt.

4.2 Erschließung

Der geplante Neubau der Fa. Hochland wird zur Gänze über das bestehende, westlich angrenzende Betriebsgelände erschlossen. Lediglich eine Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Burggener Straße.

Die Erschließung der Grundstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über die Hans-Böckler-Straße, einen öffentlichen Straßenanschluss mit Wendehammer im Norden, über den auch das Betriebsgelände der LEW und die Kleingartenanlage angebunden ist, sowie über zwei kurze Privatstraßen.

Diese verfügen über eine ausreichende Breite und weisen eine maximale Länge von 35 m auf.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der Flurnummer 1600 im Plangebiet befindet sich im Besitz der LEW, die restlichen Flächen im Besitz der Stadt Schongau.

4.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Gewerbegebiet

Der Gewerbegebietsteil wird über das bestehende Werk erschlossen.

Die Rohstoffversorgung und Energieversorgung erfolgt aus dem Bestandsbetrieb, die Entwässerung der Produktionsabwässer über die Betriebskläranlage. Die Sanitärabwässer werden in das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Schongau eingeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

Die zusätzlich notwendigen Sparten wie Strom (LEW), Telekom und Kabel Deutschland sind ebenfalls bereits auf dem Gelände des bestehenden Werkes vorhanden und werden von dort an das neue Gelände angebunden.

Für die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Bereich der Gewerbegebietsfläche sind Versorgungsleitungen in den öffentlichen Erschließungsstraßen (Burggener Straße und Bernbeurener Straße) vorhanden, wodurch die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

Die Grundstücksanschlüsse werden entsprechend der DVGW-Vorschriften hergestellt und entsprechend der DIN 1988-300 dimensioniert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet sind über die Hans-Böckler-Straße erschlossen, in der sich sämtliche Sparten befinden.

Der Kanalanschluss erfolgt hier ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Schongau ebenso wie die Trink- und Löschwasserversorgung.

Die Grundstücksanschlüsse im Geltungsbereich sind entsprechend der DVGW-Vorschriften herzustellen und entsprechend der DIN 1988-300 zu dimensionieren.

4.5 Boden / Wasser / Altlasten / 110 kV-Leitung

4.5.1 Altlasten / Baugrund

Eine Untersuchung der Asphaltdecke und des Straßenaufbaus wurde durch das GeoUmweltTeam GmbH durchgeführt und das Ergebnis mit Schreiben vom 16.03.2015 zusammengefasst.

- Asphaltuntersuchung

Die Einstufung des Asphalts erfolgt gem. LfW-Mbl. 3.4/1 „Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Lagerung, Aufbereitung und Verwertung von bituminösem Straßenaufbruch (Ausbauasphalt und pechhaltiger Straßenaufbruch)“ bzw. Infoblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Pechhaltiger Straßenaufbruch“ vom November 2006.

Die Untersuchung der beiden Asphaltkerne ergab jeweils einen sehr geringen PAK-Gehalt ≤ 10 mg/kg, der zu einer Einstufung in die Kategorie **Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen**, AVV-Abfallschlüssel 17 03 02, führt. Für derartiges Material gelten keine besonderen wasserwirtschaftlichen Anforderungen an Lagerung und Wiederverwertung. Details können aus dem o. g. Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entnommen werden.

- Bodenuntersuchung

Aus den durchgeführten Bodenuntersuchungen auf die oben genannten Verdachtsparameter ergaben sich, nach Vergleich mit den Beurteilungswerten der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln, die in nachstehender Tabelle aufgeführten Einstufungen.

Einzelproben	Mischprobe	Herkunft	Einstufung nach LAGA M 20
Um 1 0,1 – 0,6 m Um 2 0,1 – 0,4 m	MP 1	Straßenoberbau	Z 0
Um 1 0,6 – 0,9 m Um 2 0,4 – 0,9 m	MP 2	Straßenunterbau	Z 0

Tab. 2 Untersuchung von Bodenproben und Einstufung nach Belastung

Gemäß den vorliegenden Analysenergebnissen ergeben sich für die Mischproben des Straßenoberbaus und des Straßenunterbaus jeweils Einstufungen zur Zuordnungsklasse Z 0 gemäß LAGA M 20. Bei der Untersuchung auf die o. g. Verdachtsparameter konnten keine erhöhten Gehalte festgestellt werden.

- Baugrund

Die Altlasten und Bodenerkundung ist der Begründung unter Anlage 7.1 beigelegt.

4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Ein entsprechendes Gutachten, sowie eine Oberflächenentwässerungskonzept hierzu wurde beauftragt.

Durch das Planungsbüro Hinterseher wurde die Regenentwässerungsvorplanung berechnet.

Folgende Auswertungen haben sich ergeben:

1.) Die gesamte Regenentwässerung kann durch Rigolen versickert werden. Als Grundlage der Versickerungsberechnung wurde ein kf-Wert mit 10-4 angenommen der durch einen Sicker Versuch vom Gutachter Herrn Wagner aus Altenstadt noch geprüft und belegt wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich der kf-Wert nach Kenntnis des Gutachtens nur noch verbessern wird.

2.) Die Berechnungen der Rigolen haben ergeben, dass diese die gesamte Regenmenge aufnehmen und versickern können.

Rigolen-Box 1 hat eine Abmessung von Länge 40,00 m, Breite = 4,80 m, Tiefe von 0,66 m

Rigolen-Box 2 hat eine Abmessung von Länge 34,40 m, Breite = 4,80 m, Tiefe von 0,66 m

Rigolen-Box 3 hat eine Abmessung von Länge 33,60 m, Breite = 4,00 m, Tiefe von 0,66 m

Rigolen-Box 4 hat eine Abmessung von Länge 24,00 m, Breite = 4,00 m, Tiefe von 0,66 m

Alle Berechnungsgrundlagen wurden nach den Kostra-Daten sowie nach dem Bewertungsverfahren M 153 berechnet und belegt.

Hiermit wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung durch die o.a. Angaben erfolgen kann.

4.5.3 Elektromagnetische Felder ausgehend von der 110 kV-Leitung-Freileitung

4.5.3.1 Allgemeine Informationen zu elektrischen und magnetischen Feldern

Das **elektrische Feld** entsteht durch **ruhende elektrische Ladung**, also bei jedem spannungsführendem Leiter. Das elektrische Feld ist abhängig von der Höhe der anstehenden Spannung, von der Leiteranordnung und vom Abstand. Es ist unabhängig von der Höhe des Stromes im Leiter. Die elektrische Feldstärke wird in V/m (Volt/Meter) oder kV/m (Kilovolt/Meter, entspricht 1000 V/m) angegeben. Das elektrische Feld wird durch leitfähige Gegenstände wie z.B. Bäume, Büsche und Gebäude beeinflusst. Die Leitfähigkeit der meisten Baumaterialien ist ausreichend, um ein von außen wirkendes elektrisches Feld im inneren eines Gebäudes auf vernachlässigbar geringe Werte herabzusetzen.

Das **magnetische Feld** entsteht nur durch **bewegte elektrische Ladung**, also nur wenn Strom fließt. Das magnetische Feld ist abhängig von der Höhe des Stromes, von der Leiteranordnung und vom Abstand zur Leitung. Es ist aber unabhängig von der Höhe der Spannung im Leiter. Die magnetische Feldstärke (H) wird gemessen in Alm (Ampere/Meter); die Einheit für die magnetische Induktion (B) ist Tesla. In der Praxis wird sie meist in μT (Mikrotesla, entspricht: $1 \cdot 10^{-6}$ T, also 0,000001 T) angegeben. Das magnetische Feld durchdringt alle nichtmagnetischen Stoffe unbeeinflusst, es ist also schwer abzuschirmen. Eine Abschirmung ist nur mit teuren Spezialwerkstoffen, wie z.B. Mu-Metall (μ -Metall) möglich.

Normen, Grenzwerte

In Deutschland trat zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern am 1.1.1997 die **Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV)** in Kraft. Diese Verordnung enthält Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb von Hoch- und Niederfrequenzanlagen.

In der 26. BImSchV sind die international anerkannten Werte enthalten, wie sie auch von der **Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht-ionisierenden Strahlen** (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection, ICNIRP) empfohlen wurden.

Die **deutsche Strahlenschutzkommission** (SSK) schloss sich der Grenzwertempfehlung der ICNIRP von 1998 an. Die Strahlenschutzkommission ist ein Beratungsgremium des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und berät dieses in Angelegenheiten des Schutzes vor Gefahren ionisierender und nichtionisierender Strahlen. Die Mitglieder sind unabhängig, ehrenamtlich tätig und nicht an Weisungen gebunden.

Die SSK kommt in ihrer jüngsten Empfehlung „Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung und -anwendung“ vom 21./22. Februar 2008 zu folgender Bewertung:

„Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass auch nach Bewertung der neueren wissenschaftlichen Literatur keine wissenschaftlichen Erkenntnisse in Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Gesundheit durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder vorliegen, die ausreichend belastbar wären, um eine Veränderung der bestehenden Grenzwertregelung der 26. BImSchV und der Grenzwertempfehlung der EU-Ratsempfehlung zu rechtfertigen. Es ergeben sich auch keine ausreichenden Gründe, um die Einführung zusätzlicher verringerter Vorsorgewerte zu empfehlen.“

Die Grenzwerte nach der 26.BImSchV betragen für die für unser Netz relevanten Niederfrequenzanlagen (50 Hz)

- für die **elektrische Feldstärke** bei 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) und
- für die **magnetische Flussdichte** bei 100 Mikrottesla (μT).

Diese Werte sind gemäß § 3 der 26.BImSchV § 3 von unseren Anlagen bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, einzuhalten.

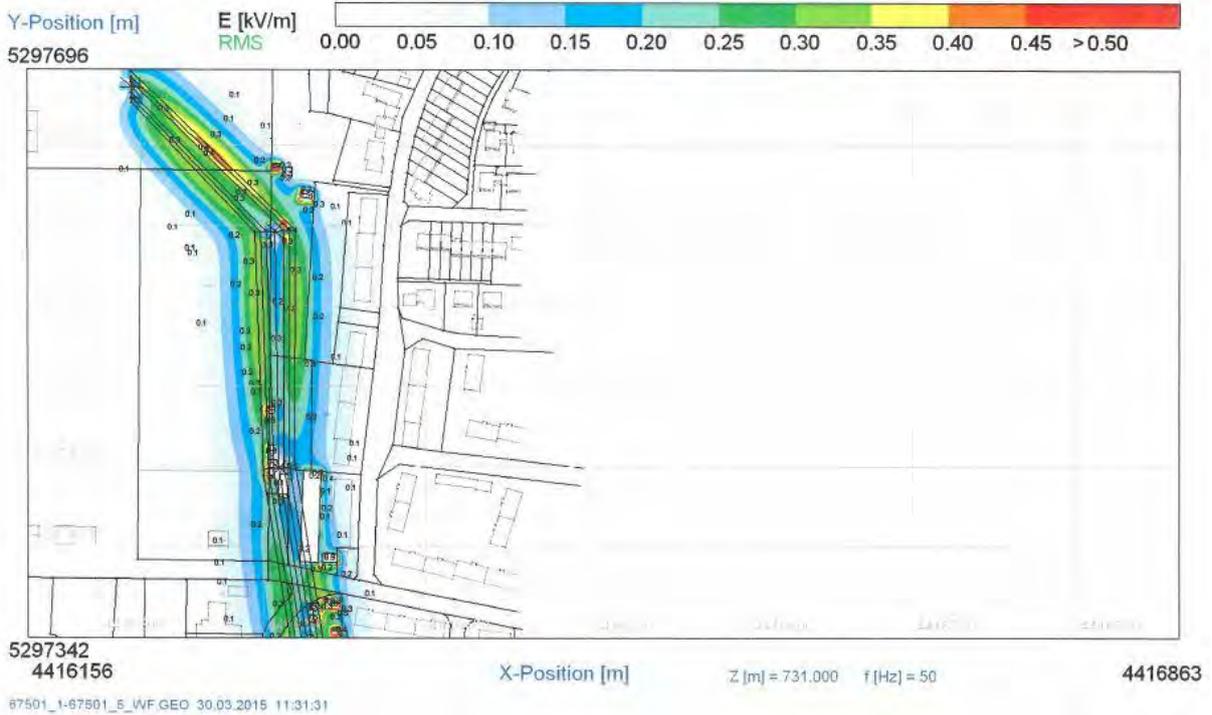
4.5.3.2 Elektromagnetische Felder auf dem Grundstück „ehemaliges Umspannwerk“

Durch unsere 110-kV-Freileitung ergibt sich auf dem Grundstück „ehemaliges Umspannwerk“ in einer Höhe von einem Meter über dem Boden ein maximales elektrisches Feld von **0,4 kV/m**. Der höchste Wert für das magnetische Feld beträgt **6,0 μT** . Dies ist jeweils direkt unter der Hochspannungs-Freileitung an der Stelle mit dem größten Leitungsdurchhang.

Der Wert des magnetischen Feldes bezieht sich auf die maximale Betriebsmittelauslastung. Da die 110-kV-Freileitung in der Regel nicht bei maximaler Auslastung betrieben wird, liegen die tatsächlich vorhandenen Werte niedriger.

110-kV-Leitung F 6, Schongau

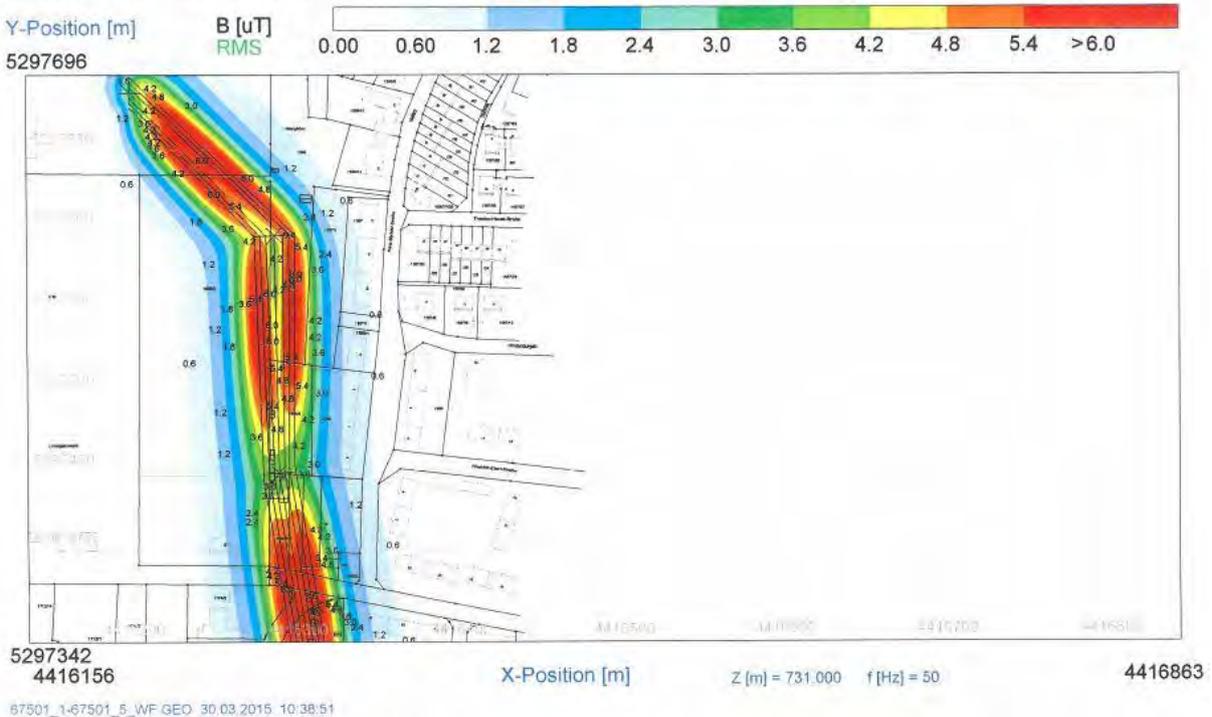
Berechnung der elektrischen Feldstärke in 1 m Höhe



Quelle: LVN LEW Verteilnetz GmbH

110-kV-Leitung F 6, Schongau

Berechnung der magnetischen Flussdichte in 1 m Höhe bei therm. Grenzstrom



Quelle: LVN LEW Verteilnetz GmbH

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Auf den bestehenden Flächen der Firmen LEW (Lech-Elektrizitätswerke) und E-on soll auf ca. 45.000 m² Fläche eine Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden milchverarbeiteten Betrieb der Fa. Hochland entstehen, der westlich direkt an das Planungsgebiet angrenzt. Die Planung sieht Produktions- und Lagergebäude mit unterschiedlichen Wandhöhen und Dachformen vor.

Insgesamt soll auf dem Areal nach den ersten Planungsüberlegungen eine Bruttofläche von ca. 21.000 m², in mehreren Bauabschnitten, entstehen.

Auf den östlich gelegenen Flächen, zwischen der bestehenden mehrgeschossigen Wohnbebauung und der östlichen Grenze, der zuvor beschriebenen Flächen, soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) entstehen. Die Flächen befinden sich im städtischen Besitz.

Durch die bestehende 110 kV Leitung der LEW verbleibt hier jedoch auf den geplanten ca. 8.000 m² ein eingeschränkter Bauraum.

Um die Konfliktsituation zu den bestehenden Wohnblöcken zu bewältigen, wurde hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Tag-/Nachtwerten eines Mischgebietes gewählt, um der Nachfrage heimischer Gewerbetreibender gerecht zu werden.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um das einzige innerstädtische Gewerbegrundstück handelt, auf dem eine Erweiterungsmöglichkeit für die Fa. Hochland gegeben ist.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im westlichen Teil im Bereich der Flur Nummern 1600 und 1600/3 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und östlich davon als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt.

Die Festsetzung einer Gewerbefläche bedingt sich durch die geplante Maßnahme und die damit verbundene Betriebsstruktur. Zudem grenzen westlich und südlich bestehende Gewerbegebiete an.

Als „Puffer“ zu den bestehenden Wohnblöcken wurde im Rahmen eines Scoping-Termins mit dem Landratsamt angeregt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, mit den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes, festzusetzen.

Grund hierfür ist, dass eine Festsetzung eines Mischgebietes an dieser Stelle nicht realisierbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht entwickeln wird, da zum einen die nahegelegene Hochspannungsleitung attraktives Wohnen beeinträchtigt und zudem eine Massierung von PKW-Verkehr in den Hinterliegerbereichen als kritisch anzusehen ist.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich heimische Gewerbetreibende an dieser Stelle niederlassen, welchen zudem die Möglichkeit einer Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnung gegeben wird.

Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zugelassen. Durch den vorgegebenen Produktions- und Betriebsablauf und dem damit verbundenen Schallgutachten ist die ausnahmsweise Zulassung einer Betriebsleiterwohnung in diesem Bereich nicht möglich, da sie zu erheblichen Betriebsbeschränkungen führen würde. Anderweitige Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gemäß den Abs. 3 Nr. 2-3 des § 8 sind auf Grund der Lage des Baugebietes zur umgebenden Bebauung an dieser Stelle nicht sinnvoll und wurden demzufolge ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zugelassen. Im Gegensatz zum Gewerbegebiet sollen hier Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden, so sich innerhalb der Betriebsstruktur immissionsschutzrechtlich die Möglichkeiten hierzu ergeben.

Für den Ausschluss der Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2 und 3 gelten die gleichen Ausführungen wie zum Gewerbegebiet.

5.4 Maß baulicher Nutzung

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für die GRZ und GFZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,8 bzw. 1,5 im GE, sowie mit 0,4 bzw. 0,8 im GE/e) festgesetzt. Diese Festsetzung bei GRZ und GFZ entspricht der Notwendigkeit der Nachverdichtung innerstädtischer Ressourcen, um eine massive Flächenausdehnung über den Ortsrand hinaus zu vermeiden (vergl. Landesplanung 1.2.6 (B)).

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können.

Die im Gewerbegebiet eingetragene Grundflächenzahl (Nutzungsschablone 1) mit 0,8 ist als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht der maximalen Ausnutzung eines Grundstückes im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Auf die 50%-Regelung des Abs. 4 wurde hier verzichtet, da sich der maximale Versiegelungsgrad in erster Linie durch die geplante Baumasse bestimmt, und im Außenbereich lediglich ein Teilbereich für die Betriebs- und Feuerwehrumfahrt benötigt wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsschablone 2) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, für die in Satz 1 genannten Anlagen, um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei bzw. drei als Höchstmaß festgesetzt, dies ermöglicht die Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung einer absoluten Höhe über NN in Bezug auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses festgelegt. Die maximale Wandhöhe ist ab der OK des FFB zu messen. Diese Systematik erschien auf Grund des nahezu ebenen Geländes sinnvoll.

Die festgesetzten Wandhöhen des Gewerbegebietes entsprechen den westlichen Produktionsgebäuden und der Vorplanung der Fa. Hochland. Lediglich die notwendigen Siloanlagen wurden mit einer eigenen Höhenfestsetzung von 25,0 m festgelegt, da es sich hier um einen Sonderbaukörper handelt der durch den Produktionsablauf notwendig ist. Eine Wirkung dieser Siloanlagen in den Außenbereich ist durch die umgebende Bebauung nicht zu befürchten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde die maximale Wandhöhe auf 7,0 m festgelegt. Städtebaulich gliedern sich die geplanten Gebäude etwas niedriger als die Gewerbebauten und die östliche Wohnbebauung (Wandhöhe ca. 9,0 m), in den bebauten Zusammenhang positiv ein. Zudem sind die Anforderungen einer Bebauung innerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Leitung gewährleistet.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich wurde abweichende (Nutzungsschablone 1) und offene Bauweise (Nutzungsschablone 2) festgesetzt.

Durch die Vorplanungen der Fa. Hochland ergeben sich im Bereich des Gewerbegebietes zusammenhängende Produktions- und Lagergebäude mit Längen über 50 m. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist deshalb eine abweichende Bauweise festzusetzen. Aus Rücksichtnahme zu den umliegenden Gewerbebetrieben sind jedoch die seitlichen Grenzabstände gem. Art. 6 der BayBO einzuhalten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt offene Bauweise, da hier die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der BayBO problemlos möglich ist.

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt um den Bauwerbern möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 der BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit reagiert die Stadt Schongau auf die tatsächlichen Bedürfnisse und stellt zudem sicher, dass Nebenanlagen nicht störend in die nicht bebaubaren Flächen hineinwirken. Durch die großzügigen, fließenden Baugrenzen ist zudem sichergestellt, dass notwendige betriebsbedingte Nebenanlagen auf dem Grundstück innerhalb dieser Grenzen untergebracht werden können.

5.6 Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt einerseits über das bestehende Betriebsgelände der Fa. Hochland, für die Feuerwehrezufahrt über die Burggener Straße, andererseits für das eingeschränkte Gewerbegebiet über die Hans-Böckler-Straße.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz, das hierfür ausreichend dimensioniert ist. Die betrieblich anfallenden Schmutzwässer werden über die betriebseigene Kläranlage der Fa. Hochland entsorgt. Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung sicher gestellt.

Die zusätzlich notwendigen Sparten wie Strom (LEW), Telekom und Kabel Deutschland sind ebenfalls bereits in der Hans-Böckler-Straße vorhanden.

5.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Materialwahl des Baukörpers und Einfriedung) getroffen.

Im Geltungsbereich werden Satteldächer, Pultdächer, als auch Flachdächer zugelassen. Im Gewerbegebiet richten sich diese Festsetzungen nach dem Altbestand des Werkes bzw. nach den unterschiedlichen Anforderungen der Gebäudehülle an den Produktionsablauf oder der Lagerhaltung. Bei den zulässigen Pultdächern wurde zudem eine maximale Firsthöhe festgelegt um ein „Ausufer“ dieser Dachart zu verhindern.

Da im östlichen Gewerbegebiet (Nutzungsschablone 2) die Nutzer noch nicht feststehen und die künftigen Gewerbetreibenden ohnehin bereits Einschränkungen im Bereich des Schallschutzes und der 110 kV-Leitung hinnehmen müssen wurden auch hier die zuvor genannten Dachformen zugelassen, insbesondere da es sich hier um keine sensible städtebauliche Situation handelt. Somit kann auf die einzelnen Bedürfnisse künftiger Bauwerber besser eingegangen werden.

5.8 Gestaltung der Außenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes sind jedoch die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des IB hils consult zu beachten. Da im Geltungsbereich partiell mit Schwerlastverkehr zu rechnen ist, wurde festgesetzt, dass Zufahrten auch in asphaltierter Form zulässig sind. Die Stellplatzflächen sind jedoch aus ökologischen Gründen sickerfähig auszubilden.

Im Bereich der Einzäunungen wurden lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Höhe getroffen, wobei Zaunanlagen über 1,0 m zu hinterpflanzen sind. Da sich die Grundstücke des Geltungsbereiches im Innenbereich befinden, ist diese Festsetzung zur Hinterpflanzung aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen worden.

5.9 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche, hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

5.10 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des künftigen Bauquartiers gewährleisten zu können wurde festgesetzt, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße (je angefangene 800 m² im GE sowie je angefangene 400 m² im GE/e) ein Baum zu pflanzen ist. Art und Stammumfang ist unter den Hinweisen § 7 geregelt. Es wurde besonders darauf geachtet, nur heimische Gehölze zu empfehlen. Tiefergehende Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht aufgeführt.

Da durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen keine Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungen erfolgen darf, ist die Entwässerungsplanung mit der Freiflächengestaltung abzustimmen.

5.11 Immissionsschutz

Die Stadt Schongau plant in direktem Bezug zum Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung der "Hochland Deutschland GmbH" (Werk Schongau) sowie der Schaffung weiterer Gewerbeflächen die Überplanung des südlichen Areals am Umspannwerk. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Umspannwerk" vorgesehen. Zudem werden entsprechende Anpassungen / Änderungen bezgl. der Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 44.3 erforderlich. Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung bzw. den hieraus resultierenden Planwerten entsprechende Emissionskontingente von tagsüber $L_{EK} = 52$ bis 57 dB(A), nachts $L_{EK} = 37$ bis 42 dB(A) in Verbindung mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten von $L_{EK,zus} = 3$ bis 5 dB(A) für einen Sektor A (Richtung zw. 205° und 350°) festgesetzt werden können. Die Emissionskontingente sind dabei für eine gewerbliche Nutzung tendenziell emissionsärmerer Betriebe als ausreichend hoch einzustufen. Die Einschränkungen beziehen sich hierbei insbesondere auf den Zeitraum nachts sowie ein ggf. gerichtetes Schallemissionsverhalten, um z.B. übermäßige Geräuscheinwirkungen im östlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Hans-Böckler-Straße zu vermeiden.

Die sich aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingente L_{IK} halten dabei die resultierenden Planwerte sowie die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung außerhalb vom Bebauungsplan "Ehemaliges Umspannwerk" ein bzw. unterschreiten diese.

Weiterhin zeigt sich, dass basierend auf "typisierenden Einzelbeurteilungen" der im Bebauungsplangebiet "Ehemaliges Umspannwerk" ggf. potentiell geplanten gewerblichen Zusatzbelastung (hier: Betriebserweiterung der "Hochland Deutschland GmbH", 1. Bauabschnitt) sowie Berücksichtigung von organisatorischen / konstruktiven Schallschutzmaßnahmen die Verträglichkeit mit den künftig im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt bzw. eine potentielle sich

hieraus ergebende Einschränkung dieses Betriebes in der regulären Tätigkeit vermieden wird.

Die zusätzliche Belastung durch der Betriebserweiterung Hochland zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt zwar möglicherweise (belastbare Verkehrszahlen für den bestehenden Verkehr liegen nicht vor) zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels um (gerundet) etwa 1 dB(A), jedoch zumindest aus dem teilanlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts (IGW) nach 16. BIm-SchV. Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den IGW deutlich, so dass der durch die Betriebserweiterung der Fa. Hochland hinzukommende Verkehr entweder nicht relevant beiträgt oder auch insgesamt nicht mit einer Überschreitung des IGW zu rechnen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens, z.B. auf der fortführenden Marktoberdorfer Straße, ist darüber hinaus von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.

Für die durch o.g. Bauleitplanverfahren ebenfalls erforderliche 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.3 werden für die (reduzierten) Flächen Nr. 18 ("Umspannwerk") und Nr. 31 ("östlich vom Umspannwerk") die entsprechenden Immissionsrichtwertanteile an maßgeblichen Immissionsorten "neu" ermittelt. Die Flächengrößen sind im Planteil, die Immissionsrichtwertanteile im Textteil des Bebauungsplanes Nr. 44.3 zu ändern.

5.12 Statistik

Geltungsbereichsfläche	ca. 52.900,00 m ²	100%
Öffentliche Straßenfläche	ca. 570,00 m ²	1,08%
Fläche GE Fa. Hochland	ca. 44.900,00 m ²	84,88%
Fläche GE/e	ca. 7.107,00 m ²	13,43%
Privatstraße und Privatwege	ca. 323,00 m ²	0,60%
Versickerungsfähige Grünflächen	ca. 12.000,00 m ²	22,68%

6. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß den §§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB 2 stufig durchgeführt. Die Verfahrensunterlagen beinhalten Planteil, Textteil und Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. BauGB.

Teil B - Umweltbericht

Inhalt:

1. Einleitung
 - 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - 1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
 - 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines
 - 2 a) 2. Schutzgut Boden
 - 2 a) 3. Schutzgut Wasser
 - 2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft
 - 2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild
 - 2 a) 7. Schutzgut Mensch
 - 2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden
 - 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen
 - 2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen
 - 2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf
 - 2 c) 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsreich
3. Zusätzliche Angaben
 - 3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen
 - 3 b) Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Nach § 2a BauGB wird der Umweltbericht nach der Anlage 1 gegliedert.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Einleitung

1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Gelände besteht im Westen aus ehemaligen Flächen des Umspannwerks der Stadt Schongau mit Betriebsgebäuden, betonierten Kabelkanälen mit dazwischen liegenden abmagernden Wiesenstreifen und im Osten aus Grünland unter Hochspannungsleitungen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der Flächen in ein Gewerbegebiet, um der unmittelbar im Westen angrenzenden Firma Hochland eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Um die Restfläche im Osten sinnvoll nutzen zu können, ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, wegen der wiederum angrenzenden Wohnnutzung weiter im Osten mit den Immissionsrichtwerten für ein Wohngebiet, um das Nebeneinander in der eingeschränkten Entfernung zu ermöglichen. Auf diese Weise kann der Ostteil des Geltungsbereiches sinnvoll genutzt werden.

Der Bedarf an Grund und Boden dieses Vorhabens beträgt 5,2855 ha. Darin sind die durch diesen Eingriff erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen schon teilweise enthalten.

1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Schongau mit insgesamt 21 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff ein Gewerbegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (22. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim - Schongau kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz; es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Stadtgebiet und somit auch im Geltungsbereich nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebene“ zuzuordnen. Die Einheit fasst die Auenbereiche von Lech und Wertach sowie die post- und spätglazialen Schotterterrassen zusammen. Der Geltungsbereich liegt in der Niederterrasse des Lechs.

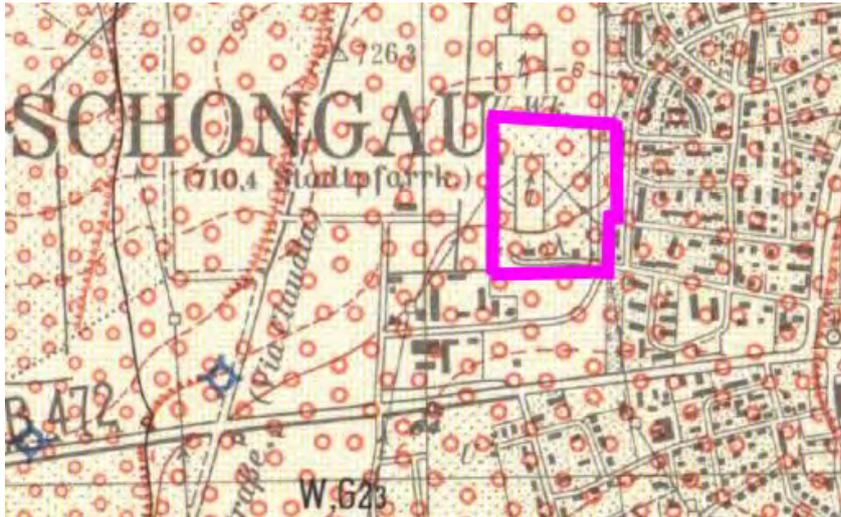
Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

2 a) 2. Schutzgut Boden

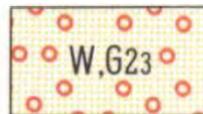
Geologisches Ausgangsmaterial ist hochwürmeiszeitlicher Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

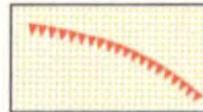
Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern M = 1 : 25.000
Lila umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Hochwürmzeitlicher Schotter
Stufe von Altstadt



Terrassenrand oder Erosionskante
meist würmzeitlich



Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind in Teilbereichen durch Bebauung, Versiegelungen und Kabelgräben verändert.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die bereits vorhandene Bebauung, die vorhandenen Versiegelungen, die vorhandenen Kabelgräben aber auch das Grünland unter der Hochspannungsleitung. Deshalb wurde die Kategorie I oben gewählt, die im Leitfaden nicht aufgeführt ist.

2 a) 3. Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 100 m östlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser weit tiefer als 5 m unter Gelände ansteht, so dass die vorgesehenen Gebäude das Grundwasser nicht erreichen werden.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Schongau bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Wegen der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Versiegelungen der vorhandenen Kabelgräben kann in Teilen des Plangebietes keine Kaltluft entstehen. Im durch Grünland genutzten Grünlandteil unter den Hochspannungsleitungen ist eine Kaltluftentstehung möglich, es bestehen allerdings wegen der im Westen, Süden und Osten vorhandenen Bebauung keine Kaltluftströme.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Diplom-Biologe Martin Kleiner aus Oberammergau hat am 23. Juni 2014 eine Ortsbesichtigung vorgenommen und die folgende Beschreibung formuliert (kursiver Text):

Die Fläche wird von mehr oder weniger extensiv ausgeprägtem Grünland vom Arrhenatheretalia-Typ dominiert. Die Fläche lässt sich folgendermaßen aufteilen (Abb.1):

- 15% im Osten mit aktuell genutzter Wohnbebauung und Garagenkomplex und geschlossenem, gering mit Gehölzen bestocktem Aufenthaltsrasen (inzwischen aus dem Geltungsbereich herausgenommen)
- 20% im Süden mit leerstehenden Betriebs- und Wohngebäuden und brachliegenden, z.T. temporär beweideten ehemaligen Gartenanlagen mit mäßigem bis starkem Gehölzbestand
- 30% im Zentrum mit mehrschürigem Grünland vom Fettwiesentyp

- 35% im Westen mit einem Komplex aus mehr oder weniger magerem Altgrasbestand/Grünlandbrache mit verstreuten Vertretern der artenreichen Flachlandmähwiesen/ des Extensivgrünlands und im austrocknenden Einflussbereich von betonierten Grabenbauten mit Vertretern der basenreichen Magerrasen und Kalkpioniergrasrasen mit einem Schwerpunkt im Nordwesten (z.B. *Lotus corniculatus*, *Sanguisorba minor*, *Scabiosa columbaria*, *Silene vulgaris*, *Sedum spec.*), Abb. 2.



Abb. 1: Umgriff des Bebauungsplans



Abb. 2: Beplantes Gelände gegen Süd.

Der Ortstermin beschränkte sich auf eine Übersichtsbetrachtung; genauere floristische und faunistische Erhebungen fanden nicht statt. In den Gebäuden konnten zumindest keine Fledermausquartiere gefunden werden. Das Gelände ist trotz seiner Siedlungsinnenlage aufgrund seiner erheblichen Größe, seiner Grünland-, Gehölz- und baulichen Strukturen und seiner bestehenden Öffnung zur freien Flur im Norden als (Teil-)Lebens- bzw. Fortpflanzungsraum von Vögeln und Kleinsäugetern (darunter Fledermausarten) des Siedlungsraums, Reptilien und wegen seiner mageren Offenlandelemente im Westen insbesondere für Wirbellose, insbesondere Falter und Heuschrecken, von gewisser Relevanz.

Baufeldräumungen sollten aufgrund der Schadensminimierung für Individuen der einzelnen Artengruppen vorzugsweise in den Monaten September und Oktober stattfinden.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald mit Orchideen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz, kartierte Biotope und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Versiegelungen und der vorhandenen Kabelgräben aber auch wegen der Hochspannungsleitungen sind die Flächen vorbelastet. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die Niederterrasse des Lechs. Es ist geprägt durch Gewerbegebiete mit großen gewerblichen Gebäuden im Westen und im Süden sowie durch vorhandene Wohnblocks im Osten. Das Gebiet selbst besteht im westlichen Teil aus ehemaligen Flächen des Umspannwerkes der Stadt Schongau mit Betriebsgebäuden und betonierten Kabelkanälen mit dazwischen liegenden abmagernden Wiesenstreifen, im Osten aus Grünland unter Hochspannungsleitungen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches zieht sich weiter nach Norden hin, der Geltungsbereich hat im Norden im mittleren Teil Anschluss an die freie Landschaft. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen wird der Übergang in die Landschaft dort entsprechend gestaltet.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Das innerstädtische Gebiet ist auf der Westseite, der Südseite und der Ostseite bereits mit gewerblichen Gebäuden und Wohnblocks bebaut. Die neuen gewerblichen Gebäude liegen also in einer umbauten Freifläche. Die neuen Gebäude werden nicht höher sein als die bestehende Bebauung der Umgebung. Neue Sichtbeziehungen ergeben sich damit nur von Norden. Zur Eingriffsminimierung wurden dort Baumpflanzungen festgesetzt.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die Vorbelastungen, insbesondere der Hochspannungsleitungen.

2 a) 7. Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Für den Spaziergänger hat das Gebiet durch das Fehlen bzw. versperrter Wege keine Bedeutung.

Die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes wurde schalltechnisch durch das Ingenieurbüro hils consult gmbH untersucht (schalltechnische Untersuchung vom 10.03.2015).

Zusammenfassend wird dort festgestellt:

- 1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung bzw. den hieraus resultierenden Planwerten entsprechende Emissionskontingente von tagsüber $L_{EK} = 52$ bis 57 dB(A), nachts $L_{EK} = 37$ bis 42 dB(A) in Verbindung mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten von $L_{EK,zus} = 3$ bis 5 dB(A) für einen Sektor A (Richtung zw. 205° und 350°) festgesetzt werden können. Die Emissionskontingente sind dabei für eine gewerbliche Nutzung tendenziell emissionsärmerer Betriebe als ausreichend hoch einzustufen. Die Einschränk-*

kungen beziehen sich hierbei insbesondere auf den Zeitraum nachts sowie ein ggf. gerichtetes Schallemissionsverhalten, um z.B. übermäßige Geräuscheinwirkungen im östlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Hans-Böckler-Straße zu vermeiden.

2. Die sich aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingente L_{IK} halten dabei die resultierenden Planwerte sowie die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung außerhalb vom Bebauungsplan "Ehemaliges Umspannwerk" ein bzw. unterschreiten diese.
3. Weiterhin zeigt sich, dass basierend auf "typisierenden Einzelbeurteilungen" der im Bebauungsplangebiet "Ehemaliges Umspannwerk" ggf. potentiell geplanten gewerblichen Zusatzbelastung (hier: Betriebserweiterung der "Hochland Deutschland GmbH", 1. Bauabschnitt) sowie Berücksichtigung von organisatorischen / konstruktiven Schallschutzmaßnahmen die Verträglichkeit mit den künftig im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt bzw. eine potentielle sich hieraus ergebende Einschränkung dieses Betriebes in der regulären Tätigkeit vermieden wird.
4. Die zusätzliche Belastung durch der Betriebserweiterung Hochland zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt zwar möglicherweise (belastbare Verkehrszahlen für den bestehenden Verkehr liegen nicht vor) zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels um (gerundet) etwa 1 dB(A), jedoch zumindest aus dem teilanlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts (IGW) nach 16. BImSchV. Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den IGW deutlich, so dass der durch die Betriebserweiterung der Fa. Hochland hinzukommende Verkehr entweder nicht relevant beiträgt oder auch insgesamt nicht mit einer Überschreitung des IGW zu rechnen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens, z.B. auf der fortführenden Marktoberdorfer Straße, ist darüber hinaus von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.
5. Für die durch o.g. Bauleitplanverfahren ebenfalls erforderliche 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44.3 werden für die (reduzierten) Flächen Nr. 18 ("Umspannwerk") und Nr. 31 ("östlich vom Umspannwerk") die entsprechenden Immissionsrichtwertanteile an maßgeblichen Immissionsorten "neu" ermittelt. Die Flächengrößen sind im Planteil, die Immissionsrichtwertanteile im Textteil des Bebauungsplanes Nr. 44.3 zu ändern.

2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist. In dieser Bewertung wurde die Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung, die vorhandenen Versiegelungen, die vorhandenen Kabelgräben und die vorhandenen Hochspannungsleitungen berücksichtigt.

2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges Umspannwerk“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes durch ein großflächiges bis zu 12 m hohes gewerbliches Gebäude und drei kleinere bis zu 11 m hohe gewerbliche Gebäude. Allerdings ist das Landschaftsbild durch großflächige gewerbliche Bebauungen im Westen und Süden und durch Wohnblocks mit Garagenhöfen im Osten bereits vorbelastet

Bei Verzicht auf das Vorhaben würde sich in dem Areal vorerst keine Änderung des Umweltzustandes ergeben.

Der westliche Teil des Gebietes würde weiterhin zwischen den Kabelgräben gemäht werden, der östliche Teil unter den Hochspannungsleitungen weiterhin als Grünland genutzt werden. Die Magerrasenflächen würden nicht entstehen.

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter

2 b) „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen
- Sicherung von Teilen einer autochthonen mageren Wiese mit Vertretern der basenreichen Magerrasen und Kalkpioniererrasen und Verpflanzung in verschiedenen Teilen in die zukünftigen Magerrasenstandorte als Initialvegetation

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

2 c) 3 Ausgleichsflächenbedarf

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2 b) beschriebenen Eingriffe und müssen ausgeglichen werden.

Einen Eingriff stellt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar abzüglich der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Erschließungsstraßen und –wege sowie der vorhandenen Kabelkanäle.

Eingriff:

1. Gewerbegebiet (GE)	
Fläche	44.888 m ²
Abzüglich vorhandene Bebauung	2.020 m ²
Abzüglich vorhandene Erschließungsstraße und –wege	3.580 m ²
Abzüglich vorhandene Kabelkanäle	1.200 m ²
Eingriffsfläche Gewerbegebiet	38.088 m²

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)	
Fläche	7.967 m ²
Abzüglich vorhandene Erschließungsstraßen	810 m ²

Eingriffsfläche eingeschränktes Gewerbegebiet	7.157 m²
--	----------------------------

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ehemalige Flächen des Umspannwerks der Stadt Schongau mit Betriebsgebäuden, betonierten Kabelkanälen mit dazwischen liegenden abmagernden Wiesenstreifen, Grünland unter Hochspannungsleitungen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6.

gefordert vorzulegen. Ziel ist die Sicherung und Wiederansiedlung standortheimischer Arten und Vegetationsgesellschaften, die an Klima und Standortverhältnisse genetisch angepasst sind.

Im Gewerbegebiet sind die Ausgleichsflächen zu klein, um die berechneten Eingriffe auszugleichen. Deshalb wird extern eine zusätzliche Ausgleichsfläche in der Größe von 9.958 m² auf der Fl. Nr. 3719/36 der Gemarkung Schongau nachgewiesen. Das Grundstück gehört der Fa. Hochland, die dort eine betriebseigene Kläranlage betreibt, um die Abwässer aus dem jenseits der Bundesstraße 17 gelegenen Werk zu klären.

Aufwertungsmaßnahmen gemäß Vorschlag des Diplom-Biologen Kleiner:

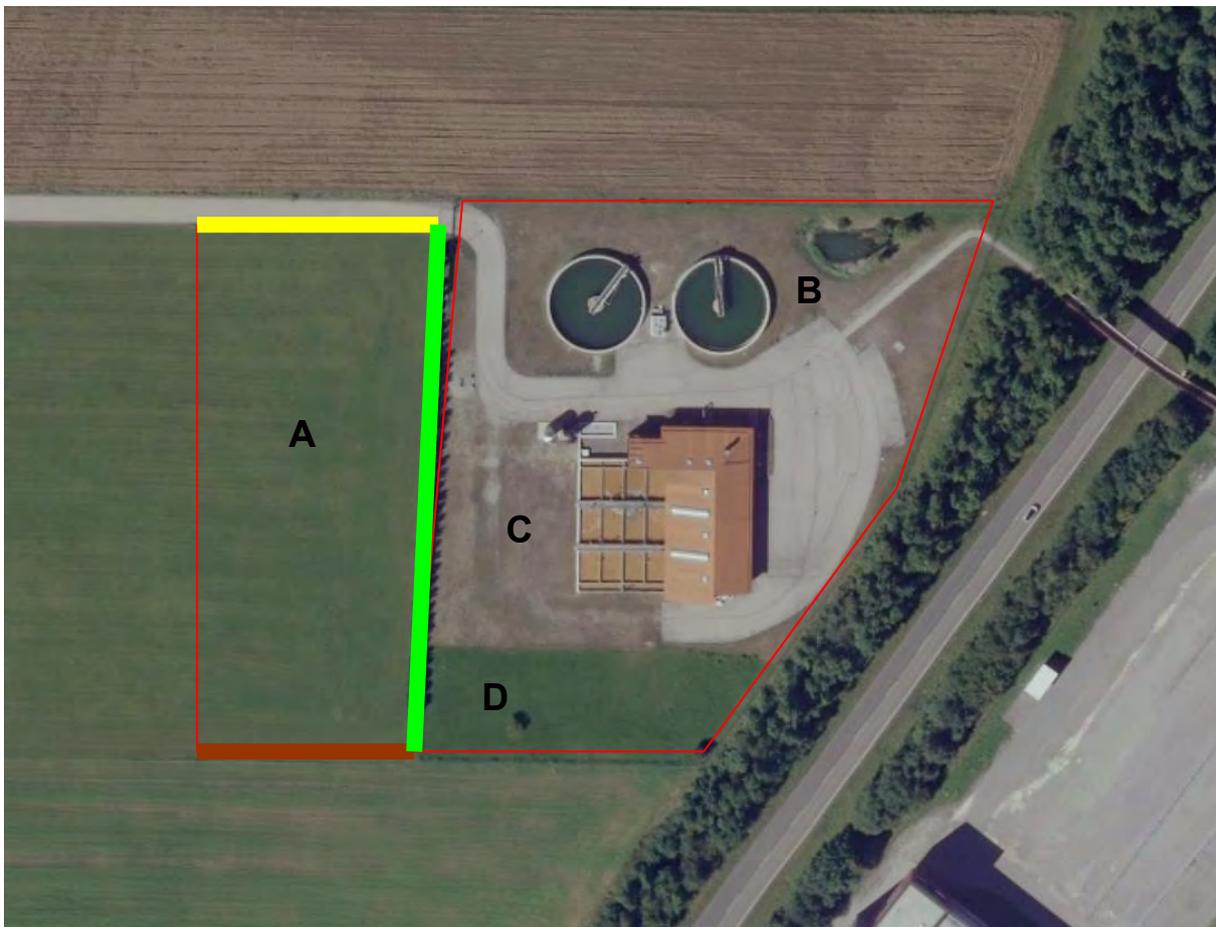


Abb. 1: Potentieller Ausgleichsflächenbereich Firma „Hochland“ (rote Linie). A: Intensivgrünland, B: Rohbodenmagerrasen, C: Lager- / Umlagerfläche / Rohboden, D: mesotrophes Grünland, gelber Balken: Ziel Magerrasenböschung, brauner Balken: Ziel Bracherain, grüner Balken: Gehölzmaßnahme

Das firmeneigene Gelände umfasst landwirtschaftlich genutztes Grünland im Westen (Abb. 1, A) und einen Komplex aus Rohbodenmagerrasen (Abb. 1, B), Lager- und Umlagerflächen/Rohbodenstandorten (Abb. 1, C) und Wiesen (Abb. 1, D) auf dem eigentlichen umzäunten Klärwerksgelände.

Daraus ergibt sich folgendes Flächenpotential bzw. folgender Entwicklungsvorschlag:

Landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen

Ausgangszustand:

Mehrschüriges, frisches bis feuchtes Intensivgrünland mit Nassstellen; etwas magerere, trockenere Straßenböschung (Abb. 1, A)

Mittel- bis langfristig erreichbares Ziel:

Artenreiches Grünland, Magerrasenböschung, Strukturanreicherung durch Bracherein und Feldgehölze

Maßnahmen:

- *Aushagerung durch Düngeverzicht*
- *3-4 Mahdtermine in den ersten 5 Jahren der Ausmagerung (erste Mahd Ende Mai/Anfang Juni)*
- *Anschließend zwei Mahdtermine pro Jahr (Ende Juni und Ende August)*
- *Einmal pro Jahr (Ende August) mitgemähter, ca. 1,5 m breiter Randstreifen entlang der Zufahrtsstraße im Norden der Fläche (Abb. 1, gelber Balken)*
- *Nicht gemähter, ca. 1,5 m breiter Dauerbrachestreifen am Südrand der Fläche (Abb. 1, brauner Balken)*
- *Ausdünnung der Fichtenreihe am Ostrand der Fläche und nur lockere Anreicherung durch Feldgehölze wie Schwarzer Holunder, Wildapfel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Schlehe, Traubenkirsche, Eberesche, Vogelkirsche, Ein- und Zweigriffliger Weißdorn, Hundsrose und Kreuzdorn (Abb. 1, grüner Balken)*

Gezäunter Klärwerksumgriff

Ausgangszustand:

Komplex aus Rohbodenmagerrasen (Abb.1, B), Lager- und Umlagerflächen/ Rohbodenstandorten (Abb. 1, C) und mesotrophen Wiesen (Abb. 1, D)

Kurzfristig erreichbares Ziel:

Erhalt von Rohbodenmagerrasen (Abb. 1, B) und Rohbodenstandorten (Abb. 1, C)

Maßnahmen:

- *Erhalt des wuchsschwachen Rohbodenmagerrasens im Norden und Osten des Geländes (Abb. 1, B) durch einen Mahdtermin pro Jahr (Ende Juli) in mehrjährigen Abständen*
- *Wiederkehrende Schaffung von Ruderalstandorten ohne Mahd in Lager- und Umlagerbereichen im zentralen westlichen Teil des Geländes (Abb. 1, C) durch entsprechende Nutzung bzw. teilweises Abschieben/Umlagern der Oberfläche in mehrjährigen Abständen (beliebiger Zeitpunkt)*

Mittelfristig erreichbares Ziel:

Magerrasen (Abb. 1, D)

Maßnahme:

Ein Mahdtermin pro Jahr (Ende Juli) für den mesotrophen Wiesenbereich im Süden des Geländes (Abb. 1, D)

Pflanzung von wenigen Stieleichensolitären in der Fläche (Abb. 1, D)

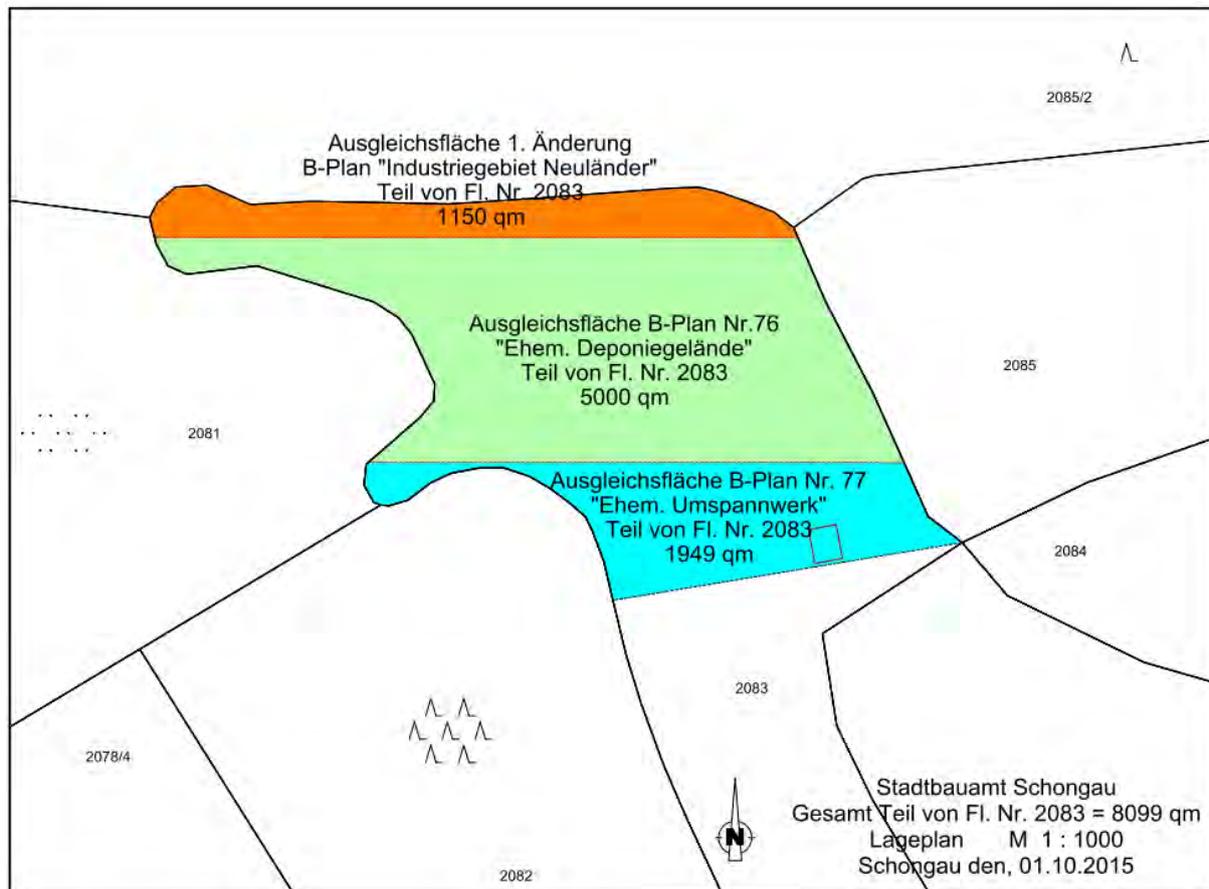


Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche in der Größe von 9.958 m² (blau umrandet) auf dem Grundstück der Kläranlage der Fa. Hochland

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau – untere Naturschutzbehörde –, alle Nutzungen, die dem auf den Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1600, 1699/3 und 3719/36 der Gemarkung Schongau bezweckten Biotop- und Artenschutz (Entwicklung eines Magerrasens) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet fehlende Ausgleichsfläche in der Größe von 1.949 m² wird vom städtischen Ökokonto abgebucht. Dazu wird die Fl. Nr. 2083 Gemarkung Schongau (Schloßberg) herangezogen.



Lageplan der externen Ausgleichsfläche der Stadt Schongau (Fl. Nr. 2083 Gemarkung Schongau), für das eingeschränkte Gewerbegebiet die blaue Teilfläche.

2 c) 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich

Wegen der vorhandenen umgebenden gewerblichen Bebauung ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Wohnbebauung zumindest im westlichen Teil des Gebietes nicht möglich, weiter östlich schränken die Hochspannungsleitungen die Möglichkeiten einer Wohnnutzung ein (auch durch Elektrosmog).

Die angrenzend ansässige Firma Hochland nutzt Nachbarschaft, um ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen über das eigene Grundstück erweitern zu können. Ein Neubau an anderer Stelle würde zu einem erheblich höheren Erschließungsaufwand führen und zu späterem zusätzlichen LKW zwischen den beiden Standorten.

Die Fläche unter den Hochspannungsleitungen kann aus Sicherheitsgründen nicht als Bauland genutzt werden, sie wurde deshalb als Ausgleichsfläche vorgeschlagen.

Um die Restfläche im Osten sinnvoll nutzen zu können, ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant, wegen der wiederum angrenzenden Wohnnutzung weiter im Osten mit den Immissionsrichtwerten für ein Wohngebiet, um das Nebeneinander in der eingeschränkten Entfernung zu ermöglichen. Nur auf diese Weise kann der Ostteil des Geltungsbereiches überhaupt baulich genutzt werden.

Es ergeben sich deshalb keine sinnvollen Planungsalternativen im Geltungsbereich.

3. Zusätzliche Angaben

3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Sicherung von Teilen einer autochthonen mageren Wiese mit Vertretern der basenreichen Magerrasen und Kalkpioniererrasen und Verpflanzung in verschiedenen Teilen in die zukünftigen Magerrasenstandorte als Initialvegetation) umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Nachberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

3 b) Zusammenfassung

Westlich und südlich des Geltungsbereiches sind bereits hohe gewerbliche Bauten vorhanden, im Osten Wohnblocks, so dass eine innerstädtische Entwicklung vorliegt. Nur ein kleiner Teil des nördlichen Randes hat Anschluss an die freie Landschaft, hier sind Baumpflanzungen geplant, soweit die vorhandenen Hochspannungsleitungen dies zulassen.

Die Planung erfolgt in einem durch das Umspannwerk der Stadt Schongau mit Betriebsgebäuden und betonierten Kabelgräben sowie durch Hochspannungsleitungen vorgenutzten Bereich. Geplant ist die Erweiterung des in der Nachbarschaft ansässigen milchverarbeitenden Betriebes Hochland mit einem bis 12 m hohen Gebäudekomplex. Im Osten ist zusätzlich im Übergang zu den vorhandenen Wohnblocks ein schmaler Streifen mit reduzierten Immissionsrichtwerten für örtliche Gewerbebetriebe geplant.

Die notwendigen Ausgleichsflächen können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant werden. Vorgesehen ist ein in Nord-Süd-Richtung längsgestreckter Magerrasenkomplex, mit dem die Flächen unter den Hochspannungsleitungen sinnvoll genutzt werden können. Die übrigen Ausgleichsflächen werden extern nachgewiesen oder vom städtischen Ökokonto abgebucht.

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister