

BEBAUUNGSPLAN NR. 38.7 „GEWERBEGEBIET STOCKACKERFELD“

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Datum: 16.03.2021



Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau



Inhalt

1.	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung	1
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	1
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	1
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	2
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	2
3.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	4
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	4
5.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	5
6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	6
7.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	6
7.1	Verfahren und Methodik	6
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	6
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	6
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	6

Anlagen

Karte 1: Bestand und Planung, M 1 : 3.500

Karte 2: Ausgleichsplan, M 1 : 2.500

1. Einleitung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.7 „Gewerbegebiet am Stockackerfeld“ möchte die Stadt Schongau der im Geltungsbereich des B-Planes ansässigen Firma Hochland Deutschland GmbH die für den Produktionsablauf benötigten baulichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 mit allen Änderungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Schongau das Ziel, der Firma Hochland Deutschland GmbH auch zukünftig eine konkurrenzfähige Produktion zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden folgende Festsetzungen geändert:

- Die GRZ wird von bisher 0,8 auf zukünftig 0,83 festgesetzt,
- Die maximal zulässige Wandhöhe wird in den jeweiligen Teilbereichen von bis 14,5 m bzw. 25 m auf zukünftig 15 m bzw. 26 m festgesetzt,

Durch diese Maßnahmen und die nun benötigten Bau- und Fahrflächen verringert sich die bislang festgesetzte gehölzbestandene Randeingrünung um 4.140 m² (von ca. 11.340 m² auf ca. 7.200 m²).

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Zudem liegt für den Änderungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1 Bestand und Planung)

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Im vorliegenden Fall stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38/6. Änderung für den Planbereich die Bestandssituation, die auch in Natura umgesetzt ist, dar. Insgesamt handelt es sich um ein intensiv gewerblich genutztes Firmengelände mit hohem Versiegelungsgrad. Einzig die festgesetzte Randeingrünung grenzt den Planbereich zur umliegenden Landschaft ab.

Boden und Geologie:

Der Planbereich ist bereits derzeit weitgehend versiegelt. Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 sind die nicht versiegelten Flächen durch das Vorkommen der Einheit 22b „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ geprägt.

Wasser:

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser reicht nicht in den Oberboden.

Klima und Luft:

Der bestehenden Randeingrünung kommt eine allgemeine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Der Planbereich ist durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Strukturierende Elemente, wie Baum- oder Strauchbestand sind auf die Randeingrünung beschränkt.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung für Natur und Landschaft	
	Gewerbegebiet	Randeingrünung (Gehölzbestand)
Pflanzen und Tiere	Ohne	Mittel
Boden	Ohne	Mittel
Wasser	Ohne	Mittel
Klima/Luft	Ohne	Mittel
Landschaftsbild/ Erholung	Ohne	Mittel
Gesamtbewertung	Ohne	Mittel

In der Gesamtbetrachtung ist der gewerblich genutzte Bereich ohne Bedeutung für Natur und Landschaft. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und gepflanzten Randeingrünung kommt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Mensch:

An das Plangebiet schließt im Süden und im Westen Bebauung an. Die hieraus resultierende Schutzbedürftigkeit ist bereits im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Für den Planbereich wird die maximal zulässige GRZ auf 0,83 und die maximal zulässige Wandhöhe auf 15 m (von bislang 14,5 m) bzw. 26 m (von bislang 25 m) festgesetzt.

Gemäß dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) ist das gesamte Plangebiet dem Typ A „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt und bewertet, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind. Im Anschluss an die Tabelle werden die Bewertungen verbal erläutert. Die jeweilige "Nr." in der Tabelle verweist auf die entsprechende Textstelle.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			Baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Errichtung von Gebäuden mit Fernwirkung	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	-	-	-
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	○	○	○
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.8	keine Wechselwirkungen bis auf die Erhöhung der Unfallgefahr durch Verkehrsmehrung (vgl. bei Schutzgut Mensch)	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen ca. 4.140 m² Grünlandfläche in Gewerbegebiet verloren. Dabei handelt es sich um Grünflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als mit heimischen Gehölzen zu begrünende Flächen der Randeingrünung festgesetzt sind. Von den ursprünglich 11.340 m² Gehölzflächen verbleiben in der aktuellen Planung noch 7.200 m² im Planbereich.

2.3.2 Verlust von Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Mit der vermehrten Überbauung geht ein Verlust an versickerungsaktivem Boden einher. Bei maximaler Ausnutzung der nun festgesetzten Grundflächenzahl von 0,83 ist, bezogen auf den Änderungsbereich, eine ca. 2.070 m² Fläche zusätzlich überbaubar. Mit der Überbauung ist

ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) verbunden.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Mit der ermöglichten Bodenversiegelung gehen ein geringfügig erhöhter Abfluss des Regenwassers und eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher.

2.3.4 Verlust von Flächen mit klimatischer Funktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von bislang gehölzbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Frischluftentstehung verloren.

2.3.5 Errichtung von Gebäuden mit Fernwirkung (anlagebedingt)

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes sind bereits derzeit die zum Teil hohen Gebäude auf dem Firmengelände in der Umgebung sichtbar. Gegenüber den aktuellen Höhenfestsetzungen ergibt sich durch die nun geringfügige Erhöhung jedoch keine erhebliche Mehrbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (anlagebedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (baubedingt)

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind.

2.3.8 Wechselwirkungen

Über die mit der Verkehrsentwicklung in Verbindungen stehenden Wechselwirkungen (z.B. Schallimmissionen, Erhöhung der Unfallgefahr, stoffliche Immissionen) sind keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen anzunehmen.

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Gleichfalls kann aufgrund der vorhandenen Vegetation und intensiven Nutzung davon ausgegangen werden, dass von der Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten betroffen sind. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst, wenn die Rodung der zu entfernenden Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

- Generell sind der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen im vorliegenden Fall enge

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
Grenzen gesetzt, da für die Produktionsprozesse auf dem Firmengelände Flächen und Bauten in dem festgesetzten Maß benötigt werden. Insofern besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung in dem Erhalt der ca. 7.200 m ² großen Randeingrünung, die aus heimischen Gehölzpflanzungen besteht.
Schutzgut Boden und Wasser - vgl. Vorgabe der Niederschlagswasserversickerung, Maßnahmen zur Eingrünung.
Schutzgut Klima / Luft - vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
Schutzgut Landschaftsbild - Eingrünung des Plangebietes.
Grünordnerische Maßnahmen - Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/7. Änderung „Gewerbegebiet am Stockackerfeld“ wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, soweit möglich berücksichtigt.

Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich aus dem Verlust von 4.140 m² Gehölzfläche (vgl. Karte Nr. 1) eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung in gleichem Flächenumfang (Faktor 1,0).

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. auch Karte 2):

In der Gemarkung Peiting verfügt die Stadt Schongau über mehrere Ausgleichsflächen, die bereits früheren Eingriffen zugeordnet wurden (z. B. Industriegebiet Neuländer / 1. und 2. Änderung). Insgesamt stehen nach der Abbuchung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Industriegebiet Neuländer noch 21.939 m² Ausgleichsfläche¹ zur Verfügung.

Hiervon werden auf dem Flurstück 6.656, Gemarkung Peiting 4.140 m² der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 zugeordnet. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldbestandes. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechend verbleiben nach der Abbuchung für die hier vorliegende Bebauungsplanänderung noch 17.799 m² Ausgleichsfläche für zukünftige Eingriffe auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken.

5. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Der Ablauf der Produktionsprozesse und die Lage der Gebäude und Fahrflächen auf dem Gelände lassen im vorliegenden Fall keine alternativen Planungen, die zu geringeren Beeinträchtigungen führen zu.

¹ Angabe gemäß Umweltbericht zur 2. Änderung B-Plan Industriegebiet Neuländer vom 05.12.2017

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2b der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.1 Verfahren und Methodik

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

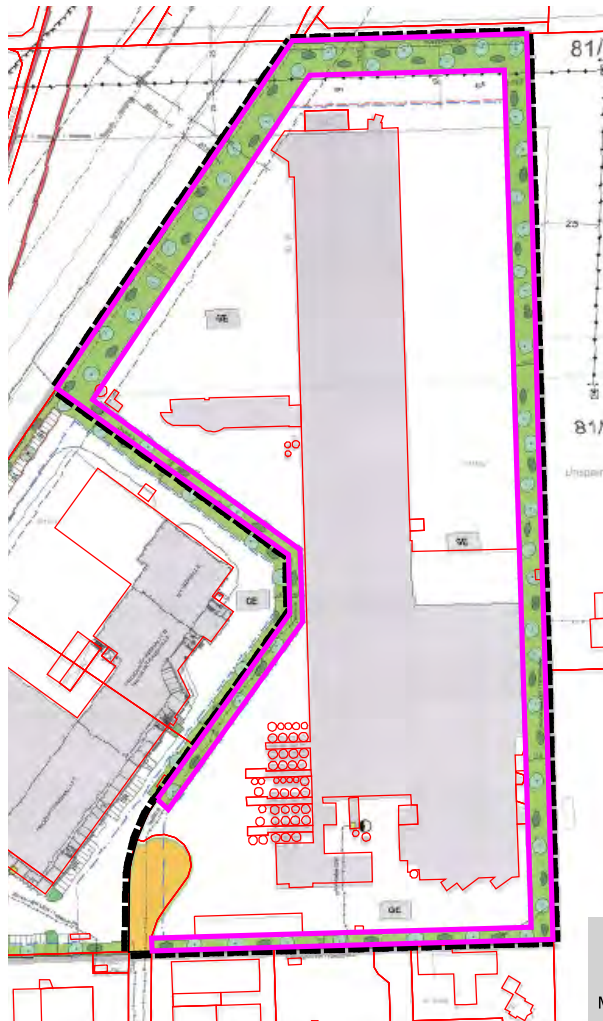
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Schongau das Ziel, für die Firma Hochland Deutschland GmbH die für den reibungslosen Produktionsablauf benötigten baulichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck wird in dem hier vorliegenden Bebauungsplan die zulässige GRZ von derzeit 0,8 auf 0,83 erhöht sowie bis zu einem Meter höhere Gebäude zugelassen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit den Änderungen einhergehende Verlust von ca. 4.140 m² gehölzbestandener Randeingrünung zu nennen.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 4.140 m² ermittelt. Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf dem Flurstück Nr. 6656, Gemarkung Peiting durch die Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes mit vorgelagerter Waldrandzone und Waldsaum.

Bestand



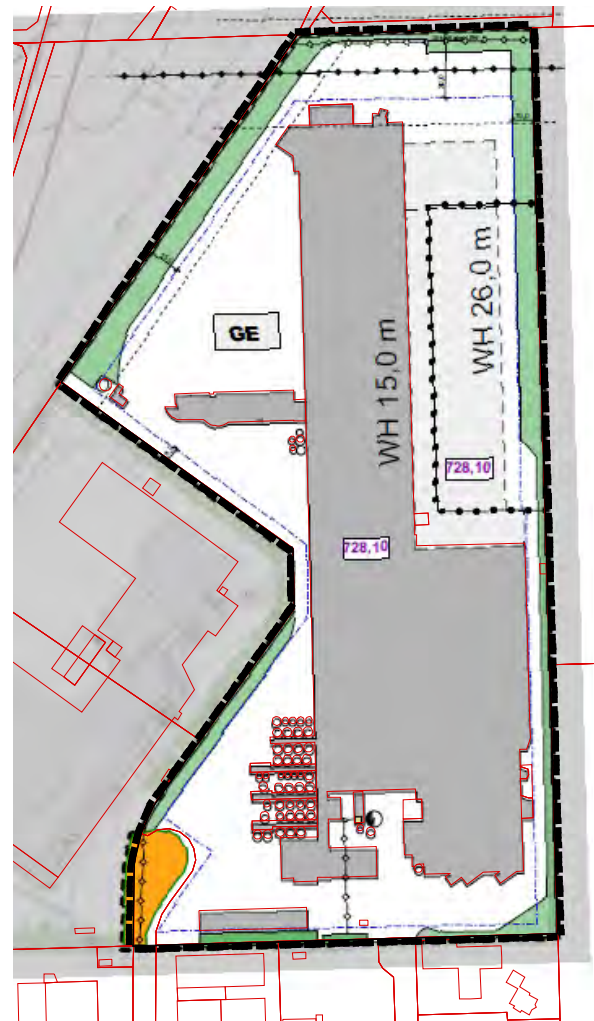
Rechtskräftiger B-Plan Nr 38/6

GRZ 0,8

Grünfläche: 11.340 m²

WH: 14,50 m, Silos: 25 m

Planung



Planänderung 38/7. Änderung

GRZ 0,83 (+ 2.073 m²)

Grünfläche: 7.200 m² (-4.140 m²)



WH: 15 m bzw. 26 m (im NO)

Umweltbericht

Karte 1: Bestand und Planung

Nebenstehender Vergleich zeigt den mit der 7. Bebauungsplanänderung einhergehenden Verlust von 4.140 m² Grünfläche (Randeingrünung mit Gehölzen), die im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

Ausgleichsbedarf: 4.140 m²

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flurgrenze

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 38/7 "Stockackerfeld/ 7. Änderung"

Maßstab: 1 : 3.500

Datum: 16.03.2021

Stadt Schongau

Münzstraße 1-3
86956 Schongau

Tel. 08861 / 214 - 145
Fax 08861 / 214 - 845
<http://www.schongau.de>

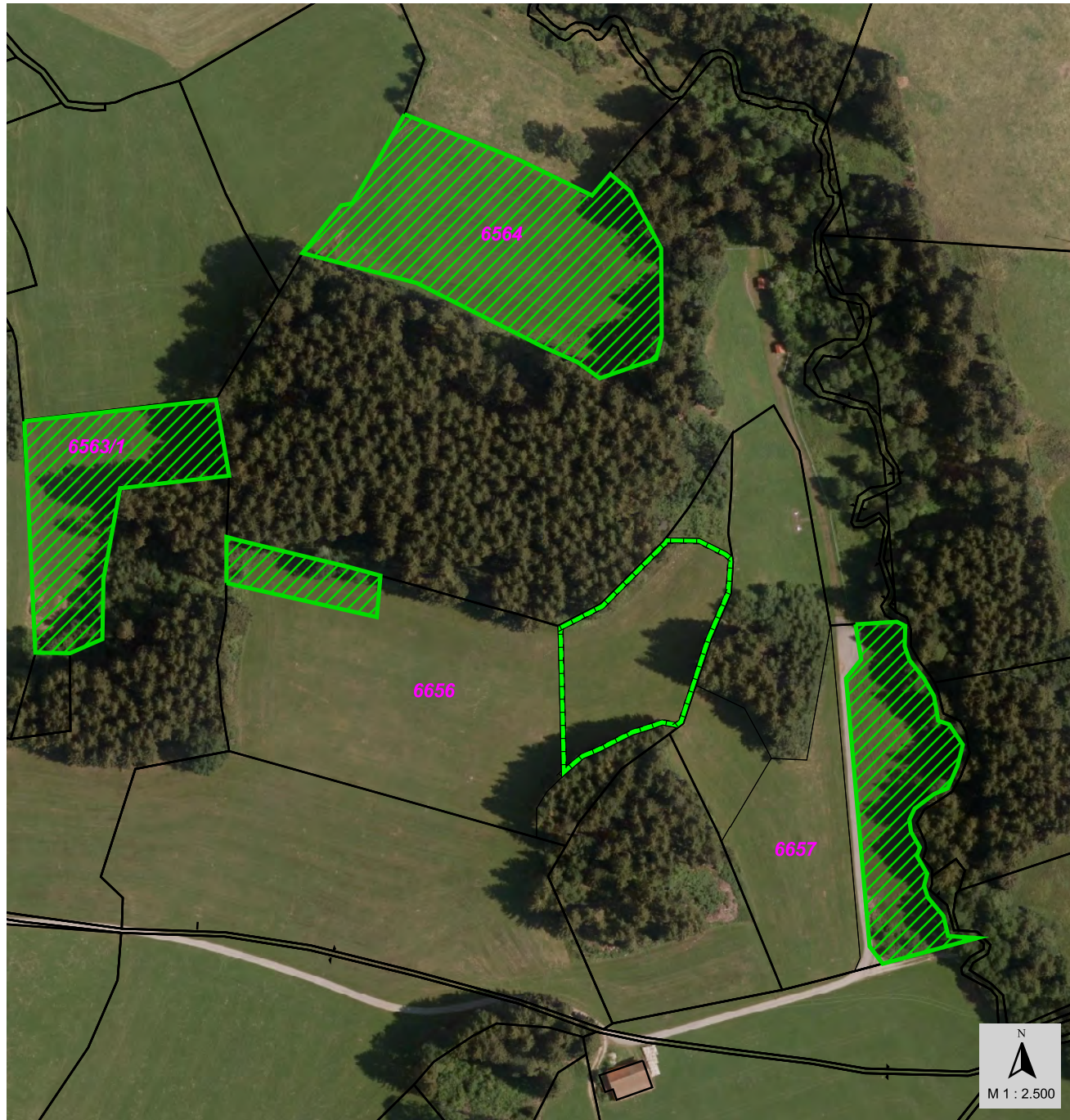


Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 2: Ausgleichsplan



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 6656, Gemarkung Peiting, Fläche: 4.140 m²

Ausgangszustand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen

Entwicklungsziel:

Standortgerechter Laubmischwald (L62)

Maßnahmen:

- Pflanzung (Aufforstung) standortgerechter, heimischer Laubbäume in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation
- Bei Bedarf Maßnahmen gegen Wildverbiss
- Die Maßnahmen und Arten sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Sonstige Planzeichen:



Bereits abgebuete Flächen



Flurgrenze und Flurnummer

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 38/7 "Stockackerfeld/ 7. Änderung"

Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 16.03.2021

Stadt Schongau

Münzstraße 1-3
86956 Schongau

Tel. 08861 / 214 - 145
Fax 08861 / 214 - 845
<http://www.schongau.de>



Planungsbüro U-Plan

Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel. 08179 / 925540
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de



M 1 : 2.500