STADT SCHONGAU

22. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS-PLAN

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den	17.03.2015
Geändert:	16.06.2015
Geändert:	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

22. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Schongau

Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern, Az. 420-4621-WM 25-2 vom 05.11.1992.
Am 19.02.2013 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Flurnummern 1600, 1600/3, 1595/1, 1596/2, 1597/1, 1597/2 und Teilflächen aus 1588 und 1596,Gemarkung Schongau zu ändern.

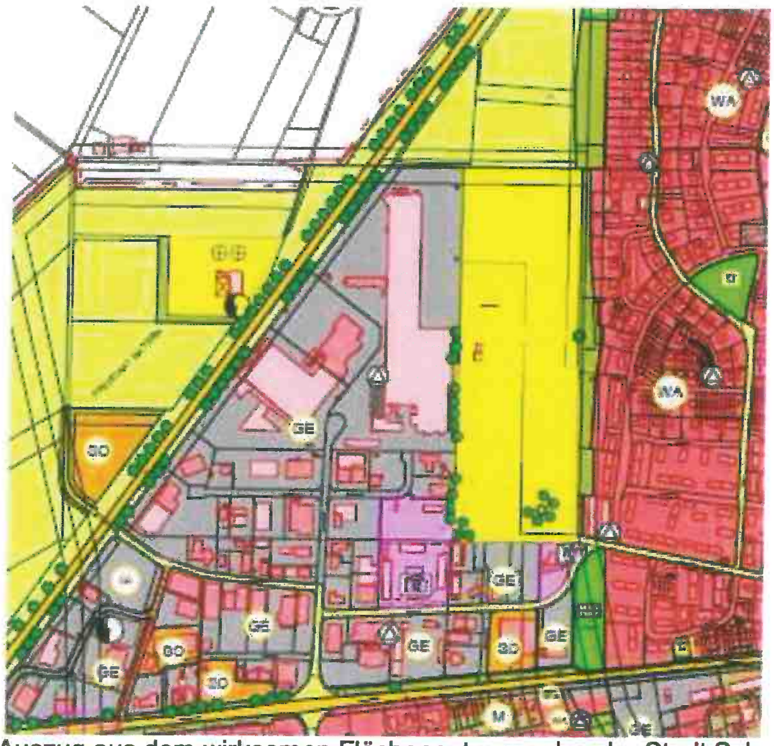
Parallel dazu wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ehemaliges Umspannwerk“ aufgestellt.

Das Verfahren wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung

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

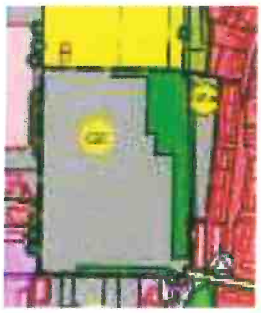
In der vorliegenden rechtswirksamen Fassung ist der Geltungsbereich der Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, unmaßstäblich

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.

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



Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

C.) Änderungsgebiet

Größe:

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

Das Gelände wurde in den letzten Jahren nicht mehr genutzt und lag brach.

Quelle eigenes Foto

Höhenentwicklung:

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.

Lage:

Luftbildausschnitt unmaßstäblich, Quelle Bayernatlas

Das Plangebiet wird im Norden durch das bestehende 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.

Erschließung

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

Die Erschließung der Grundstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über die Hans-Böckler-Straße und einen öffentlichen Straßenanschluss mit Wendehammer im Norden, über den auch das Betriebsgelände der LEW und die Kleingartenanlage angebunden ist, sowie zwei kurze Privatstraßen.
Diese verfügen über eine ausreichende Breite und weisen eine maximale Länge von 35 m auf.

D.) Gesamtsituation und geplante bauliche Nutzung:

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 bebaute 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 ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Tag-/Nachtwerten eines Mischgebietes gewählt, um der Nachfrage heimischer Gewerbetreibender gerecht zu werden.

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.

E.) Ver- und Entsorgung:

Gewerbegebiet

Der Gewerbegebietsteil wird über das bestehende Werk der Firma Hochland 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 (DN 100) 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.

F.) 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 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 Geltungsbereich

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 Bauleitplanverfahrens 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.

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 der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwandlung der Flächen in ein Gewerbegebiet, um der unmittelbar im Westen angrenzenden Firma Hochland eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Um die Restfläche im Ostern 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 eine Fläche für Versorgungsanlagen 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.

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".

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.

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 Kalkpionierrasen 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 Kleinsäugern (darunter Fledermausarten) des Siedlungsraums, Reptilien und wegen seiner mageren Offenlandelemente im Westen insbesondere für Wirbellose, insbesondere Falter und Heuschrecken, von gewisser Relevanz.

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.

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 des 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.

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 Erweiterung dieses Gewerbegebietes wurde schalltechnisch durch das Ingenieurbüro hils consult gmbH untersucht (schalltechnische Untersuchung vom 10. 03. 2015). Dieses Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, bei.

2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

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. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.

2 c) 3 Ausgleichsflächenbedarf

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.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen, Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Norden, Sicherung von Teilen einer autochthonen mageren Wiese mit Vertretern der basenreichen Magerrasen und Kalkpionierrasen und Verpflanzung in verschiedenen Teilen in die zukünftigen Magerrasenstandorte als Initialvegetation) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan.

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 schränkt die Hochspannungsleitung die Möglichkeiten einer Wohnnutzung ein (auch durch Elektrosmog).

Die angrenzend ansässige Firma Hochland nutzt die 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-Verkehr zwischen den beiden Standorten.

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

Um die Restfläche im Ostern 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 sinnwollen Planungsalternativen im Geltungsbereich.

3. Zusätzliche Angaben

3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Maßnahmen zum Monitoring werden im Bebauungsplan geregelt.

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 Tei des nördlichen Randes hat Anschluss an die freie Landschaft.

Die Planung erfolgt in einem durch das Umspannwerk der Stadt Schongau mit Betriebsgebäuden und betonierten Kabelgräben sowie durch eine Hochspannungsleitung vorgenutzten Bereich. Geplant ist die Erweiterung des in der Nachbarschaft ansässigen milchverarbeitenden Betriebes Hochland mit einem bis zu 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 der Hochspannungsleitung sinnvoll genutzt werden können.

Schongau, den 22. Sep. 2015

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister