



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan Nr. 38.7

„Gewerbegebiet Stockackerfeld“

7. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfertigung

13.10.2020
02.02.2021
16.03.2021

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

PLANUNGSBÜRO U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
Mail: mail@buero-u-plan.de

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 12.09.1989 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Flurstücksnummern 3719, 3719/9, 3719/25, 3719/15 und Teilfläche aus 1712/2 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Stockackerfeld" aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan wurden bisher 6 Änderungen durchgeführt.

Am 28.04.2020 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen für diesen Bebauungsplan ein 7. Änderungsverfahren durchzuführen.

Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebsbedingten Erweiterungen der Fa. Hochland Deutschland GmbH geschaffen werden.

Zum Jahreswechsel 2019 wurde eine Werkschließung in Rosenheim angekündigt, die momentan Produkte für Hochland produziert haben. Diese Produkte sollen jetzt in Schongau produziert werden. Dafür werden derzeit bestehende Räume umgerüstet.

Da aber aktuell die Lagerkapazitäten am Limit sind und das aktuelle Lager für die neuen Produkte umgebaut wird, soll ein neues zentrales Hochregallager gebaut werden. Dieses Lager dient in Zukunft der Lagerung aller Fertigprodukte (Patros, Almette, Gervais u. a.) und zur Vorhaltung der für die Produktion benötigten Packmittel. Im neuen Hochregallager werden ca. 9.400 Palettenplätze integriert sein. Die Kubatur des neuen Gebäudes wird sich aus einer Länge von 147,10 m und einer Breite von 42,75 m und einer Höhe von 26,00 m ergeben.

Um ein Lager zu bauen, das effektiv und zukunftssicher ist, hat man sich entschlossen eine Höhe zu wählen, die einem Hochregallager nahekommt, dazu wurde eine optimale Höhe zur Länge gewählt.

Die Lage des Hochregallagers liegt genau zwischen den zwei Produktionslinien Weichkäse und Frischkäse, das Resultat sind kurze Wege im Produktfluss. So wurde auch der Standort dem anderen Grundstück vorgezogen, hier wäre der Produktfluss mit viel längeren Wegen verbunden. Der Vorteil des bestehenden Grundstücks ist, dass die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Es müssen keine neuen Energien zur Verfügung gestellt werden. Das verringert natürlich auch die Investitionskosten.

Das Grundstück Umspannwerk ist für eine weitere Produktion reserviert und soll deshalb nicht bebaut werden.

Aufgrund der aufgeführten Punkte soll der Bebauungsplan entsprechend der Höhe von 26 m auf dem bestehenden Grundstück geändert werden. Hier sind momentan nur 14,50 m Traufhöhe erlaubt.

Im Zuge dieser 7. Änderung wird im Sinne einer vereinfachten Handhabung die Erstfassung des Bebauungsplanes Az 610-5-38

mit der 1. Änderung Az: 610-5-38.1
mit der 2. Änderung Az: 610-5-38.2
mit der 3. Änderung Az: 610-5-38.3
mit der 4. Änderung Az: 610-5-38.4
mit der 5. Änderung Az: 610-5-38.5
mit der 6. Änderung Az: 610-5-38.6

in redaktioneller Hinsicht angepasst und nachgeführt.

Die Änderungen im Einzelnen

1.1 Nördlich des geplanten Hochregallagers sowie der bestehenden Produktionshalle werden die festgesetzten Stellplätze ersatzlos gestrichen. Die Fläche wird künftig für die Anlieferzone des Hochregallagers benötigt.

1.2 Die Ortsrandbegrünung entsprechend dem festgesetzten Pflanzgebot entfällt in diesem Bereich. Kompensationsmaßnahmen hierzu sind im Umweltbericht festgesetzt.

1.3 Die Wandhöhe des geplanten Hochregallagers wird auf 26,0 m festgesetzt.

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von 15,0 m auf 26,0 m, im Bereich des geplanten Hochregallagers, resultiert aus der logistischen Notwendigkeit in Abhängigkeit von Palettengrößen und effektiver Lagerkapazität.

1.4 Die festgesetzte GRZ wird von 0,8 auf 0,83 erhöht.

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

Für die GRZ wurde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO i.V § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) mit 0,83 festgesetzt. Diese Festsetzung der GRZ entspricht der Notwendigkeit die innerbetrieblichen Abläufe sicher zu stellen, sowie dem notwendigen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB, erscheint eine möglichst effiziente und kompakte Nutzung durchaus sinnvoll.

Durch die erhöhte GRZ kann ein weiterer Flächenverbrauch des Betriebes deutlich minimiert werden und trägt dadurch der Forderung nach sparsamer Flächenversiegelung Rechnung.

5. Immissionsschutz

Die "Hochland Deutschland GmbH" (Werk Schongau) beabsichtigt im Zuge der Standortentwicklung/Standortsicherung die Errichtung eines Hochregallagers sowie Versandgebäudes u.a. auf dem bestehenden Betriebsgelände, Bernbeurener Straße 14, 86956 Schongau. Im direkten Bezug ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38.7 "Gewerbegebiet Stockackerfeld" erforderlich.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des (Planungs-)Verfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen durch Anlagenlärm aller (Teil-)Anlagen der Gesamtanlage auf die nächstgelegene bestehende bzw. evtl. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung in der Nachbarschaft des Betriebes Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass gemäß § 22 BImSchG "schädliche" Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft der Planung verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44.4 schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß den vorliegenden Werk-/Planunterlagen in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept tagsüber sowie für die lauteste, ungünstigste Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro "hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik" (Bericht-Nr. 20048_gew_gu01_v1 vom 15.09.2020) erstellt.

Die Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

1. Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den künftigen (Gesamt-) Betrieb für einen üblichen Werktag unter Berücksichtigung von bestehenden, geplanten und zusätzlich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm sowie die max. zulässigen Immissionsrichtwertanteile gemäß Bebauungsplan 44.4 eingehalten bzw. letztgenannte tagsüber um mindestens 5 dB(A), nachts um mindestens 1 dB(A) tlw. deutlich unterschritten werden.
2. Neben bereits bestehenden Maßnahmen (Details, vgl. Kap. 2, Abschnitt 3) wird weiterer Schallschutz geplant bzw. zusätzlich erforderlich: Dies sind:
 - Beschränkung der stündlichen Lkw-Bewegungshäufigkeit zur Nacht (22-6 Uhr) inkl. Vorgabe an die nächtliche Zuwegung für die An- und Abfahrten
 - Betrieb fahrzeugeigener Kühlaggregate ausschließlich im Elektrobetrieb über externe Drehstrom- Versorgung im Zuge des Warenausgangs gekühlter Ware
 - Vorgaben zur schallt. Auslegung (max. Schalleistungspegel) der Luftkühler des Hochregallagers - u.a.

6. Umweltbericht (Zusammenfassung, vgl. ausführlich als Anlage)

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 zu stellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden (vgl. Umweltbericht Büro U-Plan vom 16.03.2021). Zusammenfassend ist festzustellen, dass als wesentliche Umweltauswirkung der mit den Änderungen einhergehende Verlust von ca. 4.140 m² gehölzbestandener Randeingrünung zu nennen ist.

Um diesen Eingriff zu kompensieren, 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.

7. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Bereiche der Ver- und Entsorgung sowie der Erschließung werden nicht berührt.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

8.2 Niederschlagswasser

Die notwendige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen bzw. diese im erforderlichen Umfang erweitert.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

Stadt Schongau,

Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister