GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau

BP „Krummbachfeld“ – 2. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 02.02.2022

Projekt-Nr.: 8186.001

Auftraggeber: **Gemeinde Steingaden**

Krankenhausstraße 1
86989 Steingaden
Telefon: 08862 9101-0
Fax: 08862 6470
E-Mail: gemeinde@steingaden.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Ursula Burkart, Architektin
Edgar Burkart, Architekt
Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 4

2 Bauleitplanung ... 4

3 Beschreibung des Plangebiets ... 4

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 5

4.2 Regionalplan ... 6

4.3 Flächennutzungsplan ... 8

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne ... 9

5 Ziele und Zwecke der Planung ... 10

6 Planerisches Konzept ... 11

7 Festsetzungen ... 12

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ... 12

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche ... 13

7.3 Gestalterische Festsetzungen ... 13

7.4 Grünordnung ... 14

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 14

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ... 15

9.1 Umweltschutz ... 15

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 15

9.3 Artenschutz ... 17

10 Weitere Belange ... 17

10.1 Immissionsschutz ... 17

10.2 Denkmalschutz ... 18

10.3 Klimaschutz ... 18

11 Ver- und Entsorgung ... 20

12 Flächenbilanz ... 21

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung ... 21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet mit Katasterkarte 5
Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans, ohne Maßstab 7
Abb. 3: Ausschnitt 9. Flächennutzungsplanänderung, Fassung 07.09.2006 8
Abb. 4: Auszug Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan 9
Abb. 5: Auszug Planzeichnung 1. Bebauungsplanänderung 9
Abb. 6: Übersichtslageplan 11
Abb. 7: Ausschnitt Farb- und Fassadenkonzept 12
Abb. 8: Darstellung der auszugleichenden Grünflächen (rot umrandet) 16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel 18
Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 19
Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet) 21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Maßnahmenkonzept Ausgleichsfläche

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Steingaden hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans und die 2. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um das bestehende Baurecht an die konkreten Erweiterungsaussichten eines ansässigen Betriebes anzupassen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen und die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen. Derzeit sind keine planungsrelevanten Aspekte bekannt, die längere Auslegungsfristen erforderlich machen könnten. Die Gemeinde Steingaden greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Steingaden mit Sitz der Gemeindeverwaltung und der Verwaltungsgemeinschaft Steingaden, zu der auch die Gemeinden Wildsteig und Prem gehören, liegt im Südwesten des Landkreises Weilheim-Schongau. Neben dem Hauptort Steingaden gehören eine Vielzahl von Dörfern, Weilern und Höfen zur knapp 3.000 Einwohner umfassenden, ländlich geprägten Gemeinde.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Steingaden, südlich der St 2059 von Steingaden nach Lechbruck. Es umfasst die bereits bebauten Flächen nördlich und westlich der Auerbergstraße sowie angrenzende Grün- und Freiflächen. Im Norden ist der Abschnitt der St 2059 zwischen der Einmündung der Krummbachstraße und der Gemeindeverbindungsstraße nach Steingädele, die das Plangebiet im Westen begrenzt, Teil des Plangebiets. Im Süden umfasst der Umgriff Grünflächen und einen Weg nördlich des Krummbachs.

Das Plangebiet ist rund 5,12 ha groß und umfasst in der Gemarkung Urspring die Flurstücke Nr. 127, 127/2, 128, 128/1, 129 (Teilfläche), 129/8, 129/9, 129/10, 129/11 (TF), 125 (TF) und 807 (TF). Es liegt auf einer Höhe von rund 759 m bis 755 m ü. NHN und fällt von Osten nach Westen leicht stetig ab.

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden und erfolgt im Osten über die Auerberg- und Krummbachstraße, die im Norden direkt in die St 2059 einmünden. Damit ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz hergestellt.

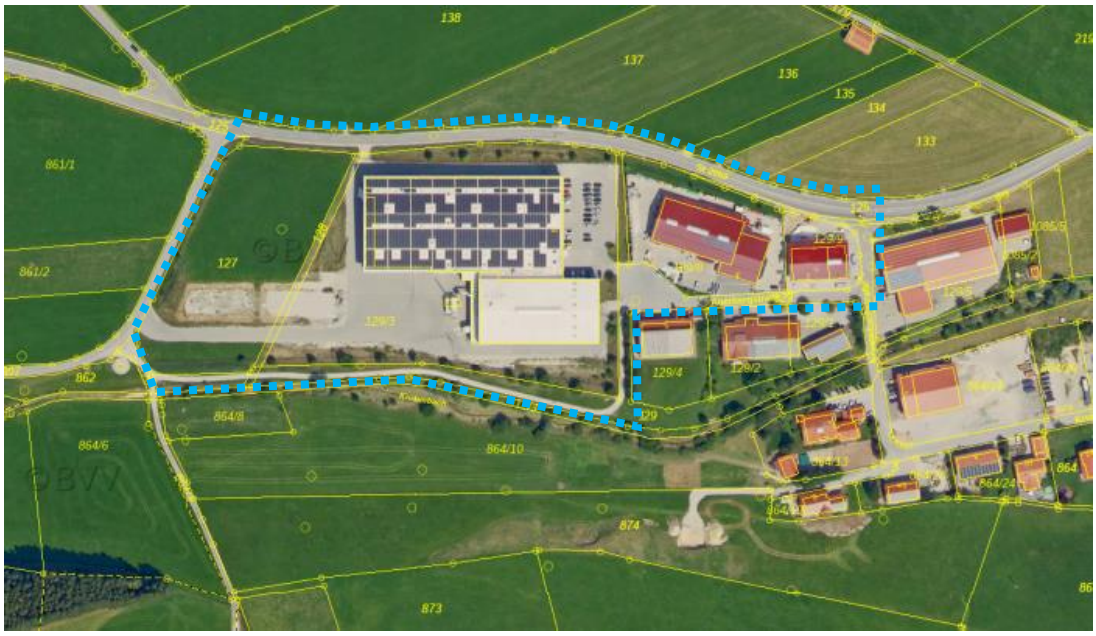

Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet mit Katasterkarte[1]

Der östliche und mittlere Teil des Plangebiets ist bereits mit Gewerbebetrieben und den dazugehörenden Park, Hof- und Lagerflächen bebaut. Der westliche Teil des Plangebiets ist eingezäunt und wird überwiegend intensiv als Wiese gepflegt, auf einer Teilfläche sind geschotterte Sickermulden vorhanden. Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Ortsrands sind Grünstrukturen mit einzelnen gepflanzten Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Der Weg im Süden des Plangebiets wurde im Zuge der Renaturierung des Bachlaufs höher gelegt. Mit der Aufweitung des Bachbetts wurde der Retentionsraum vergrößert. Mit diesen Maßnahmen wurde die Hochwassersicherheit verbessert.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Steingaden ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

[1] BayernATLAS, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, abgerufen am 25.07.2021

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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

3.2 (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.

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen in Gewerbegebieten ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 17 Oberland wird der Gemeinde Steingaden die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum, Doppelort Schongau – Peiting, liegt rund 12 km nördlich. Die Oberzentren der Region Weilheim i. Ob. und Garmisch-Partenkirchen liegen rund 40 km bzw. 45 km entfernt und sind mit dem Pkw in rund 30 oder 50 Minuten Fahrzeit erreichbar. Aufgrund der randlichen Lage in der Region ist die Gemeinde Steingaden räumlich auch mit den Mittelzentren der benachbarten Region 16 Allgäu, Füssen (20 km, 20 Pkw-Fahrminuten) verbunden.

Die Gemeinde gehört zum „allgemeinen ländlichen Raum“. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im näheren Umfeld der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden.

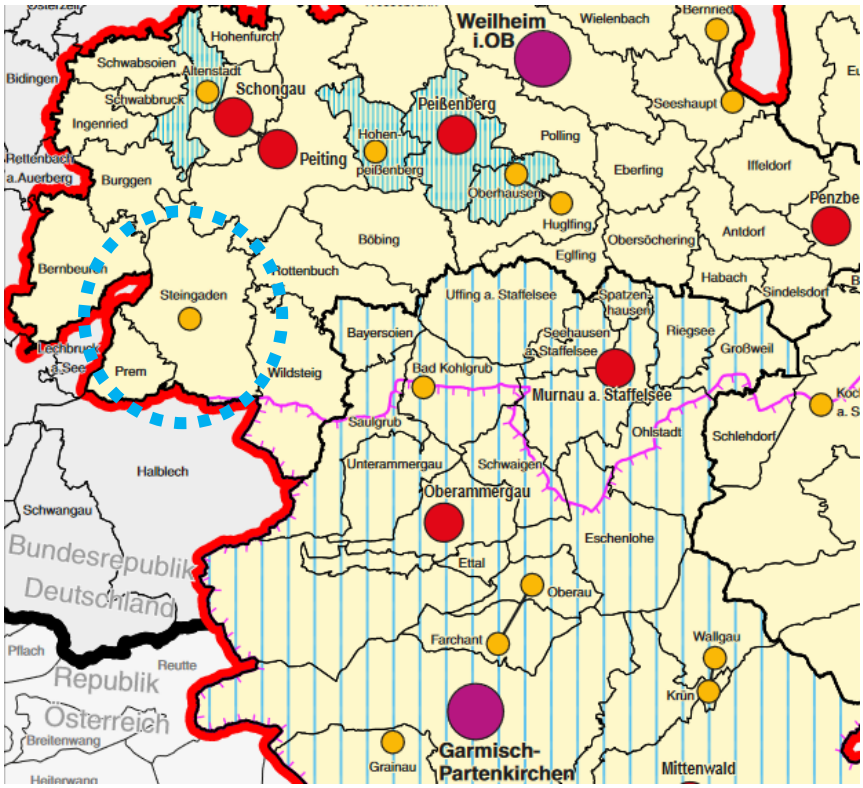

Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans, ohne Maßstab[2]

Mit folgendem Leitbild prägt der Regionalplan die regionale Entwicklung:

I 1.1 (G) Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

Das Siedlungswesen ist geprägt von einer nachhaltigen Raumentwicklung mit besonderem Augenmerk auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes. Die Zersiedelung der Landschaft, das Landschaftsbild und der Schutz vor Naturgefahren spielen eine wesentliche Rolle. Für die Gemeinde Steingaden ist besonders die UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ im Pfaffenwinkel als landschaftsprägendes Baudenkmal mit erheblicher Fernwirkung besonders schützenswert. Sie soll daher vor optischen und sonstigen Beeinträchtigungen bewahrt werden, die ihren Rang als Weltkulturerbestätte gefährden könnten. Es sollen alle Maßnahmen vermieden werden, die das Landschaftsbild im Umfeld der Welterbestätte oder den Blick zur Kirche erheblich beeinträchtigen oder mit dem Schutz der Welterbestätte nicht vereinbar sind.

[2] Regionalplan der Region 17 Oberland in der Fassung vom 03.06.2020

Für den Bereich Gewerbliche Wirtschaft ist von der Regionalplanung eine Stärkung und weiterer Ausbau in der Region mit folgendem Leitbild vorgegeben:

IV 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.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden einschließlich seiner bisherigen Änderungsverfahren ist das Plangebiet teilweise als Sondergebiet, teilweise als Gewerbegebiet, jeweils mit begleitenden Grünflächen, dargestellt. Es schließt im Osten an weitere Gewerbegebiete an.

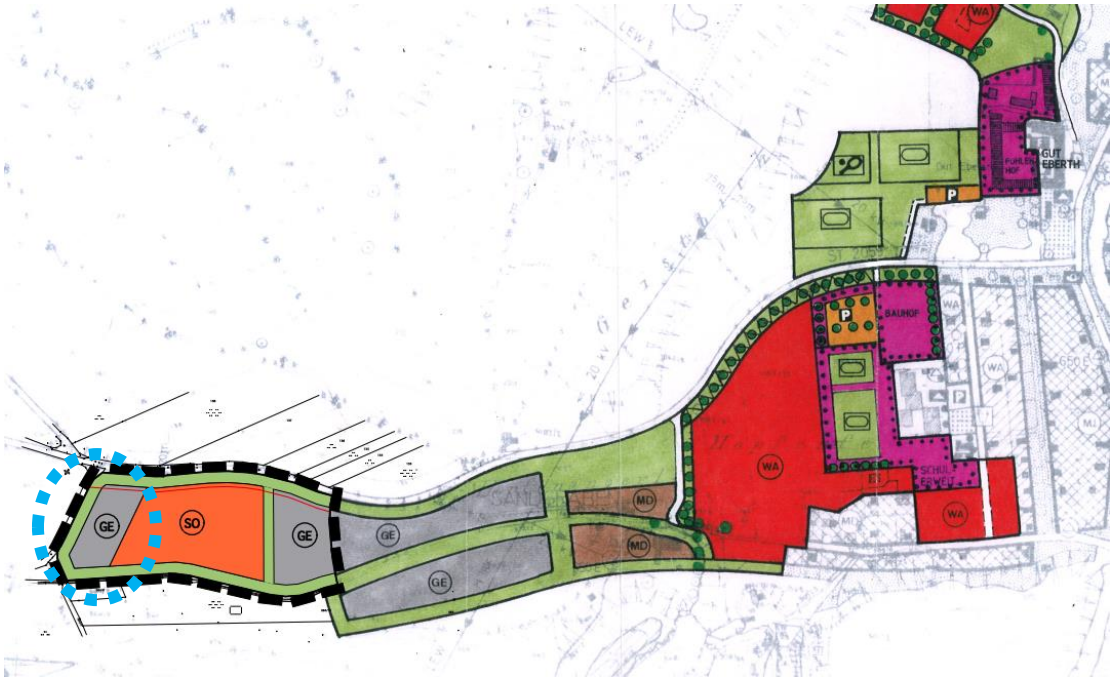

Abb. 3: Ausschnitt 9. Flächennutzungsplanänderung, Fassung 07.09.2006

Nachdem die Darstellung nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Änderung des Bebauungsplans für eine Teilfläche geändert. Erforderlich ist die Änderung nur für das Gewerbegebiet westlich des Sondergebiets „Nahrungsmittelindustrie“, das zukünftig auch als SO dargestellt wird.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan „Krummbachfeld“ wurde vom Gemeinderat am 04.04.2007 als Satzung beschlossen und anschließend mit Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht. Mit seiner Aufstellung wurden die Voraussetzungen für die Erschließung, Bodenneuordnung und Bebauung des bis dahin im Außenbereich liegenden Geländes geschaffen.

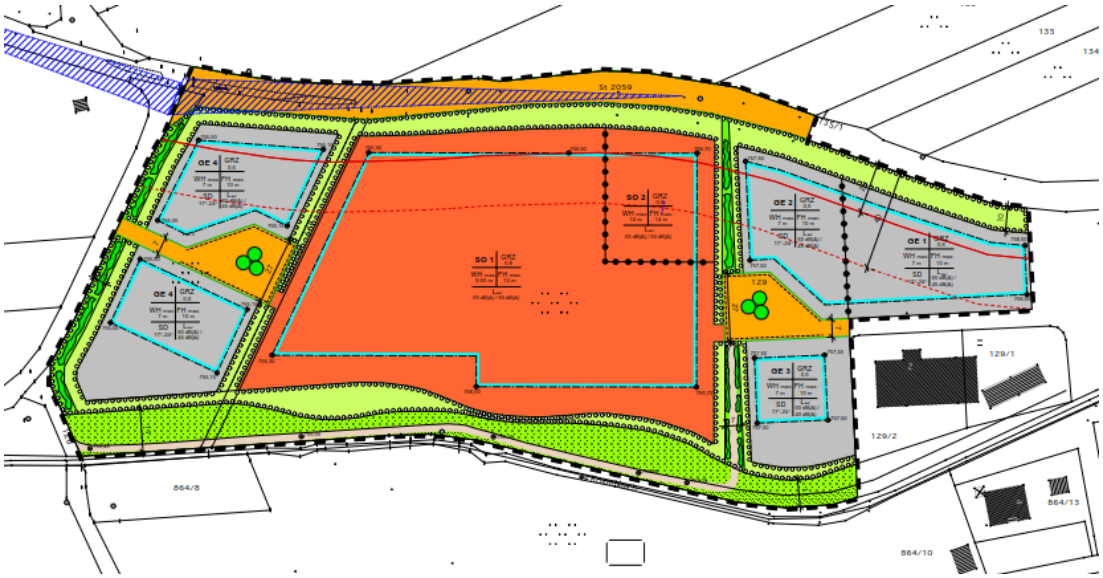

Abb. 4: Auszug Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan[3]

Die 1. Änderung des Bebauungsplans (2017) umfasst nur einen Teilbereich im Osten des Plangebiets und dient vorrangig der Festsetzung und Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen mit angepasster Erweiterung des Gewerbegebiets bis zur Verkehrsfläche.

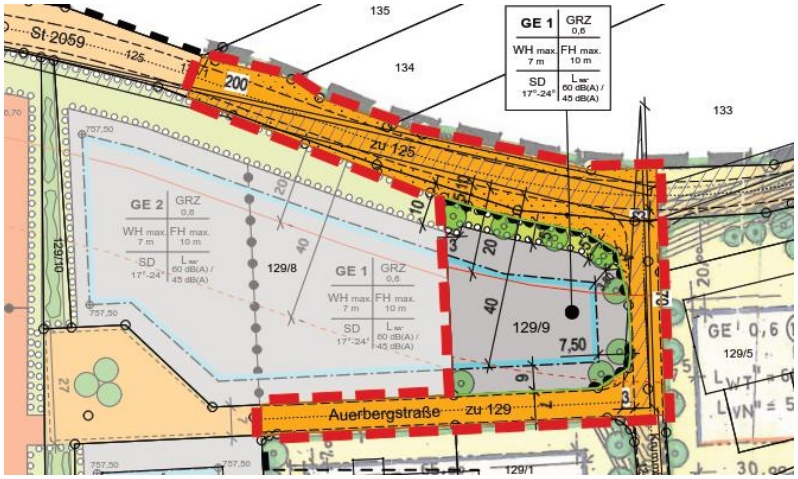

Abb. 5: Auszug Planzeichnung 1. Bebauungsplanänderung[4]

[3] Fassung vom 29.06.2006, gefertigt von kern.architekten, Mindelheim
[4] Fassung vom 02.03.2017, gefertigt von kern.architekten, Mindelheim

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans fördert die Gemeinde die Erweiterungsabsichten des im Sondergebiet ansässigen Betriebs und stärkt damit die Belange der örtlichen Wirtschaft. Der Milch verarbeitende Betrieb ist ein wesentlicher Baustein im örtlichen Wirtschaftsgefüge. Zudem ist die Käserei als wichtiger Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb für die Gemeinde von besonderer Bedeutung.

Der Betrieb möchte seine Produktionskapazitäten am Standort in der Auerbergstraße erweitern. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen westlich des Betriebs dem Sondergebiet „Nahrungsmittelindustrie“ zugeordnet werden. Ziel ist die Schaffung eines hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gleich eingestuften Betriebsgeländes.

Die bisher von Westen her eingeplante Stichstraße zur Erschließung mehrerer kleinerer Gewerbegrundstücke ist damit nicht mehr notwendig und kann entfallen. Zukünftig reicht eine direkte Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße (Kirchweg) aus. Ebenso entfallen die zwischen den Baugrundstücken zur inneren Gliederung festgesetzten Grünflächen.

Mit dem Wegfall der Grünflächen am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Überarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsermittlung notwendig.

Die Maßzahlen der baulichen Nutzung werden aus dem benachbarten SO übernommen. Als Berechnungsgrundlage für die GRZ sollen zukünftig für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans die jeweiligen Baugrundstücke herangezogen werden. Von dieser Änderung profitieren auch die übrigen im Geltungsbereich liegenden Betriebe, deren Grundstücke stark ausgelastet sind.

Für das am westlichen Ortsrand neu entstehende SO3 wird die Festsetzung zur Fassadengestaltung geändert, um die betrieblichen Anforderungen des Lebensmittelherstellers und die ortsgestalterischen Anforderungen der Gemeinde in Einklang bringen zu können.

Zusammengefasst liegen der Planung damit folgende wesentlichen Ziele zugrunde:

- Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Nahrungsmittelindustrie zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Nachverdichtung der vorhandenen Baugebiete durch Anhebung der GRZ bzw. deren Bezugsfläche
- Anpassung der Vorgaben zur Fassadengestaltung an betriebliche und ortsplanerische Anforderungen
- Aktualisierung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsermittlung

6 Planerisches Konzept

Aus betrieblichen Gründen müssen die neuen Gebäude mit dem Bestand verbunden werden. Dabei sollen die Anbauten jedoch zur Strukturierung des Hallen- und Gebäudekomplexes deutlich in Lage, Höhe und Gestaltung abgesetzt werden.

Westlich des Bestandes soll eine rund 3.150 m² große Halle für Kommissionierung und Trockenlager mit mehreren Lkw-Lademöglichkeiten an der Westfassade entstehen. An der Südfassade werden Büro-, Sozial- und spezielle Funktionsräume untergebracht. Im südlichen Grundstücksteil soll der Bestand mit einer rund 800 m² große Sennerei und einem rund 400 m² großen Lagerraum erweitert werden.

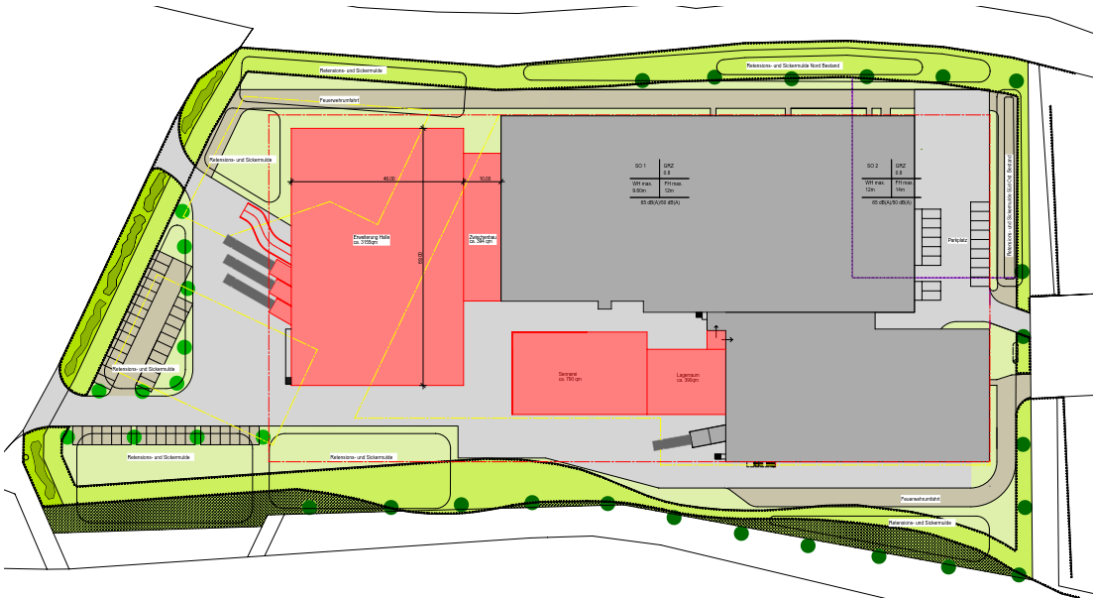

Abb. 6: Übersichtslageplan[5]

Am westlichen Ortsrand ist eines Mitarbeiterparkplatzes vorgesehen. Im Norden verläuft zwischen dem Gebäudekomplex und der Staatsstraße eine Feuerwehrumfahrt, die die östlichen und westlichen Hofflächen miteinander verbindet. Eine weitere Feuerwehrumfahrt im Südosten ermöglicht eine weitere Verbindung.

Die Retentions- und Sickermulden sind am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Betriebsgrundstücks untergebracht. Sie sind teilweise mit den Parkplätzen, teilweise mit den Grünflächen zur Ortsrandeingrünung überlagert.

Mit den Anforderungen an die Fassadengestaltung hat sich der Gemeinderat besonders auseinandergesetzt. Eine Fassadenbegrünung ist aus Gründen der Lebensmittelhygiene für die Käserei nicht umsetzbar. Daher soll die Gliederung der Fassade und die Farbgestaltung in anderer Art und Weise an die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und das Landschaftsbild angepasst werden.

[5] Lageplanskizze Entwurf 6, Staiber Projektbau, vom 20.11.2020

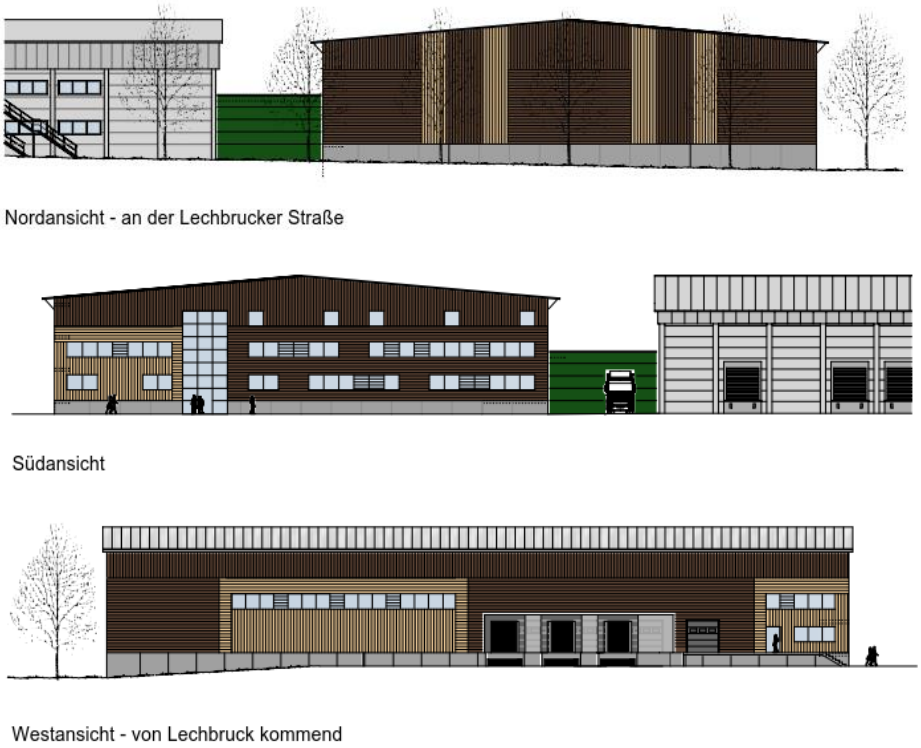

Abb. 7: Ausschnitt Farb- und Fassadenkonzept[6]

7 Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die mit der Änderung verbundenen Festsetzungen erläutert. Die übrigen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin. Die Begründung der übrigen Festsetzungen ist dem Ursprungsbebauungsplan und seiner 1. Änderung zu entnehmen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Die Festsetzung des Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO wird einschließlich der getroffenen Regelungen zu sog. Betriebsleiterwohnungen und zu Vergnügungsstätten unverändert übernommen. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und die vorhandenen Nutzungen auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans genehmigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortskerns von Steingaden oder anderer Ortschaften sind nicht erkennbar. Die örtliche Nahversorgung wird von der Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinträchtigt. Eine Änderung der Zulässigkeit von Einzelhandel wird deshalb nicht vorgenommen.

Das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahrungsmittelindustrie“ wird nach Westen erweitert und ersetzt das Gewerbegebiet GE4, die dort eingeplante Stichstraße sowie gliedernde private Grünflächen. In dem gem. § 11 BauNVO festgesetzten SO sind wie bisher milchbearbeitende und milchverarbeitende Industrie,

[6] Vorentwurf, Staiber projektbau, vom 27.05.2021

Lebensmittelhandel und Lebensmittelherstellung zulässig. Sog. Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig.

Die Maßzahlen der baulichen Nutzung, die bisher für das GE4 festgesetzt waren, werden im Sinne einer einheitlichen Festsetzung für das gesamte Betriebsgelände, durch die Maßzahlen aus dem zentralen Teil des Betriebsgeländes SO1 übernommen. Damit geht eine Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 einher. Zukünftig darf für die Berechnung der GRZ im gesamten Geltungsbereich das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Während bisher die privaten Grünflächen nicht herangezogen werden durften, sollen diese zukünftig wie überlagernde Flächen mit Begrünungs- oder Pflanzgeboten betrachtet werden. Im Sinne einer gleichen Behandlung aller Betriebe im Plangebiet kommt diese Nutzungsintensivierung allen gleichermaßen zugute. Die Verdichtung führt zur Notwendigkeit einer Neuberechnung der Eingriffs-Ausgleichsermittlung.

Ferner werden mit der Übernahme der Festsetzungen des SO1 aufgrund des hohen Bedarfs an Regallagern auch die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen von 7,0 m auf 9,6 m bzw. von 10,0 m auf 12 m erhöht. Die Höhenlage der Gebäude, aufgrund der Einwirkungen von Hochwasser vom Krumbach als Mindesthöhe im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, wird auf ein durchgehendes Niveau angepasst an den Bestand festgesetzt. Die Anpassung ist aufgrund des Produktionsablaufs innerhalb der zusammenhängenden Hallen Bestand und Neubau notwendig. Für das SO2 gelten die bisher getroffenen Regelungen unverändert fort.

Da es sich bei den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan um Mindesthöhen handelt, ist diese Vorgehensweise auch von den bisherigen Festsetzungen abgedeckt. Zugleich ist die Übernahme der Mindesthöhen im Westen nicht regelungsrelevant, da die Mindesthöhen vom östlichen Bereich des Plangebiets (Bestand) aufgegriffen und weitergeführt werden.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin mit der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Änderungen ergeben sich nur im westlichen Teil des großzügig zugeschnittenen Bauraums, der SO1 bis SO3 überspannt. Die nördliche Baugrenze wird geradlinig nach Westen verlängert, sie südliche vereinfacht an den Verlauf der zu begrünenden Fläche angepasst, damit etwas erweitert und ebenfalls nach Westen hin verlängert. Der westliche Abschluss ermöglicht die Anlage einer Lieferzone mit Fahrflächen für Lkw sowie von Parkplätzen.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen für den Bestand bleiben weitgehend unverändert gültig. Lediglich die bisher geltende Vorgabe zur Begrünung großflächiger Außenfassaden mit Kletterpflanzen im SO 1 wird geändert. Hintergrund sind die hohen Anforderungen aus der Lebensmittelhygiene an den verarbeitenden Betrieb. Um den lebensmittelrechtlichen Anforderungen an Reinigung, Instandhaltung und Schädlingsbekämpfung nachzukommen, wird auf die Begrünung im SO1 zukünftig

verzichtet. Für die Neubebauung sollen geänderte Festsetzungen zur Fassadengestaltung die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Insgesamt betrachtet wird das Orts- und Landschaftsbild von der Änderung jedoch nicht beeinträchtigt und ist damit auch weiterhin ausreichend geschützt.

7.4 Grünordnung

Auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird aus den o. g. Gründen verzichtet.

Die im Sondergebiet und dessen Randlagen zwischenzeitlich gepflanzten Bäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, sofern im Rahmen einer Ortsbegehung im September 2021 nach fachlicher Prüfung die Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden. Dies gilt vor allem für die Baumpflanzungen entlang der St 2059, nördlich des Krummbachs und im östlichen Teil des Betriebsgeländes. Die vorhandenen Bäume im westlichen Teil sind dagegen in keinem erhaltenswerten Zustand. Im östlichen Teil des Plangebiets, also im Gewerbegebiet, sollen die vorhanden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung nicht verändert werden. Zudem besteht hier ersichtlich kein Handlungsbedarf zum Erhalt von Bäumen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist für Baumneupflanzungen ein Abstand von mindestens 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten. (Art. 10 Abs. 1 BayStrWG).

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenschutzklause, in § 1a Abs. 2 BauGB als Grundsatz verankert, ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bedarf entsteht aus dem konkreten Erweiterungserfordernis des bereits im SO „Lebensmittelindustrie“ ansässigen Betriebs. Die Erweiterung ist damit standortgebunden, da der bestehende Standort gestärkt werden soll und eine Erweiterung grundsätzlich möglich ist. Am Standort selbst wurden betriebsbezogen Varianten auf Vorhabenebene geprüft, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans haben.

Mit der Umwidmung des Gewerbe- in ein Sondergebiet und der Nachverdichtung über die Erhöhung der GRZ können die bereits überplanten Flächen besser baulich verwertet wurden. Mit der unmittelbaren Anbindung an das Betriebsgelände können Nebenflächen wie Lager-, Rangier- und Hofflächen oder Zufahrten optimiert und damit flächensparend angeordnet werden. Zudem kann der Bedarf an öffentlichen

Verkehrsflächen, also die Flächeninanspruchnahme für Erschließungsflächen und die damit verbundene vollständige Versiegelung, reduziert werden.

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche geht auf den Ursprungsbebauungsplan zurück. Zwar konnten die bislang nicht bebauten Flächen zwischenzeitlich noch landwirtschaftlich genutzt werden, aber wie bereits seit 2007 vorbereitet, endet deren Verfügbarkeit nun mit der angestrebten gewerblichen Nutzung. Da der Gewerbebetrieb in der Verarbeitung der regional erzeugten landwirtschaftlichen Produkte und der Nahrungsmittelherstellung tätig ist, ist der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche nachrangig zu bewerten und die Bedeutung der Verarbeitung vor Ort und die Förderung der Kreislaufwirtschaft in den Vordergrund zu stellen.

Insgesamt wird so der Zielvorgabe des Flächensparens Rechnung getragen.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust einer intensiv genutzten Wiesenfläche zur Folge hat.

Das Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. BNatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen (FFH-Gebiet, Natura 2000) sind von der Planung nicht betroffen. Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen liegen ebenfalls nicht vor.

Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten baulichen Anlagen führen aufgrund der bereits bestehenden Betriebsgebäude lediglich zu einer geringen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Erhöhung der GRZ erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad auf den Betriebsgrundstücken.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

<u>Eingriffsermittlung</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan „Krummbachfeld“ durchgeführt. Als Grundlage diente der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Die von der Planung betroffenen Flächen wurden bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden eingestuft (Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ > 0,35; im Ursprungsbebauungsplan lag der

GRZ-Wert zwischen 0,6 und 0,8). Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen konnte ein mittlerer Kompensationsfaktor innerhalb der Kategorie I (0,3 – 0,6) verwendet werden. In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans bleibt die Eingriffsschwere unverändert. Somit kann der festgelegte Kompensationsfaktor 0,45 beibehalten werden.

Im Zuge der 2. Änderung darf für die Berechnung der zahlenmäßig unveränderten GRZ im gesamten Geltungsbereich zukünftig das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Während bisher die privaten Grünflächen nicht herangezogen werden durften, sollen diese zukünftig wie überlagernde Flächen mit Begrünungs- oder Pflanzgeboten betrachtet werden (vgl. Kap. 7.1).

Folgende Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans gilt weiterhin:

„Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ sind flächig zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.“

Aufgrund dessen sind lediglich jene Grünflächenanteile auszugleichen, die nun zum Sondergebiet umgewandelt werden.

Grünfläche ➔ nun Sondergebiet:	875 m²				
Ausgleichsbedarf:	875 m²	x	0,45	=	**394 m²**

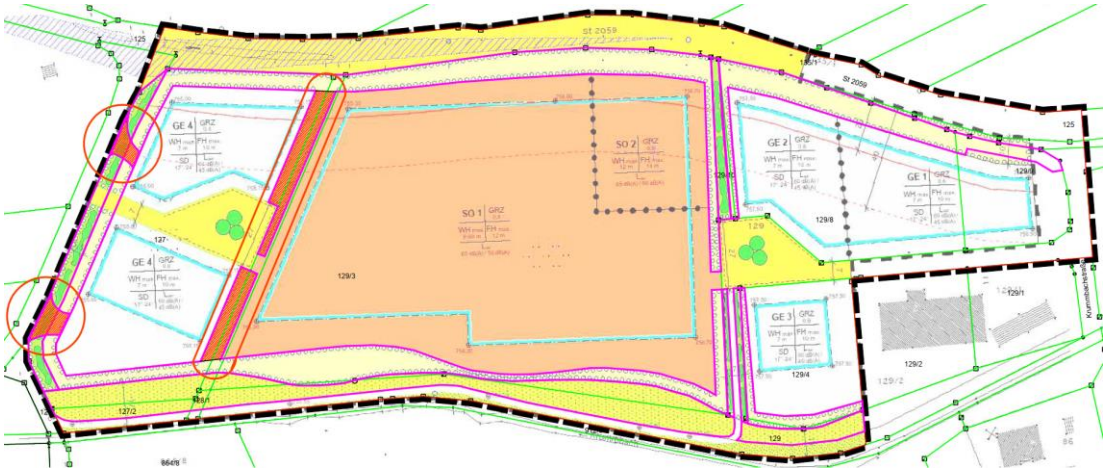

Abb. 8: Darstellung der auszugleichenden Grünflächen (rot umrandet)

<u>Ausgleichsflächen und -maßnahmen</u>

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1120/8, Gemarkung Rottenbuch, Gemeinde Rottenbuch, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 394 m² nachgewiesen und der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Krummbachfeld“ zugeordnet. Mit der Zuordnung wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Als Entwicklungsziel wird eine artenreichen Blumenwiese festgelegt. Die genauen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

Die Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum des Bauherrn. Auf die übliche dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche wird der Bauherr hingewiesen. Die Meldung an das Landesamt für Umwelt als Ausgleichsfläche wird von der Gemeindeverwaltung übernommen.

9.3 Artenschutz

Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte (TK 8331 Bayersoien).

Die intensiv gepflegte Wiesenfläche ist aufgrund ihrer Strukturlosigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung. In den umlaufenden Grünstrukturen sind aktuell lediglich „Allerweltsvogelarten“ zu erwarten, da aufgrund des Lärms der angrenzenden St2059 erhebliche Störungen vorhanden sind. Zudem gibt es keine Verbundstrukturen in der näheren Umgebung. Ein Vorkommen von seltenen oder geschützten Tierarten ist nicht bekannt.

Somit ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Laut Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau vom 18.10.2019 ist eine spezielle Artenschutzprüfung nicht relevant.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohn- bzw. Mischgebiete sind im Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Der Begriff L_{wa}“ (immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel) ist inzwischen überholt. Im Plan wird daher der Eintrag durch Lek ersetzt, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden wäre. Die Festsetzung wird auf Empfehlung der Fachstelle Immissionsschutz am Landratsamt wie folgt neu formuliert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle ange-gebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Lek, tags	Lek, nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE3	60	45
SO 1	65	50

SO 2	65	50
SO 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Sollten an einer Stelle des Ursprungsbebauungsplans oder seiner bisherigen Änderungen noch Querverweise vorkommen, sind diese ebenfalls in diesem Sinne als geändert anzusehen.

Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler und Ensembles befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Von der Planänderung gehen keine negativen Wirkungen auf die bemerkenswerten landschaftsbildprägenden Denkmäler im Gemeindegebiet aus.

Ebenfalls sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Stößt man dennoch im Zuge von Baumaßnahmen auf zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 - Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung durch:**
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende	- Lage am Ortsrand – keine Überhitzungsgefahr - Pflanzgebote mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima

Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge	- Bodennaher Kaltlufttransport entlang des Krummbachs - Zulässigkeit von Gründächern
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Lage außerhalb bestehender Überschwemmungsgebiete oder wassersensibler Bereiche - Hochwasserfreilegung Krummbach - Festsetzung von Eingrünungsflächen zur Versickerung von Wasser - Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Sicherung der Luftfeuchtigkeit
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Sicherheitsabstand der Baumpflanzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung durch:**
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz)	- Zulässigkeit von PV-Anlagen
Vermeidung von CO_2-Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	- Erreichbarkeit des Standortes auch über landwirtschaftliches Wegenetz für Radfahrer gegeben

11 Ver- und Entsorgung

Änderungen an der öffentlichen Ver- und Entsorgung werden durch die Planänderung nicht veranlasst. Auch der Entfall der Stichstraße und deren Einbindung in das Sondergebiet führt zu keinen Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur.

Verkehrliche Anbindung

Von der Bebauungsplanänderung gehen keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen auf die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Steingädele in die St 2059 am westlichen Rand des Plangebiets aus. Gegenüber der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplans geht mit der Nutzungsänderung keine Zunahme der Verkehrsbelastung einher. Im Ursprungsbebauungsplan ist an dieser Stelle die Errichtung einer Linksabbiegespur angedeutet. Die Straßenverkehrsfläche ist als solche unverändert festgesetzt und die Linksabbiegespur ebenso wieder erkennbar dargestellt. Die Flächen reichen aus, um den Einmündungsbereich ggf. bei Bedarf auszubauen. Die Bebauungsplanänderung steht damit einem Ausbau der Einmündung nicht entgegen.

Brandschutz

Die notwendige Feuerwehrumfahrt wurde im Rahmen der Vorhabensplanung bereits berücksichtigt und wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Löschwasser-Grundbedarf wird teilweise aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung, teilweise über betriebliche Löschwasserzisternen sichergestellt. Die genaueren Planungen und Regelungen zum Brandschutz werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr auf der konkreten Vorhabensebene getroffen.

Stromversorgung – LEW

Im Plangebiet sind im öffentlichen Raum Versorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen und eine Transformatorenstation vorhanden, die von der Bebauungsplanänderung jedoch nicht betroffen sind. Das Erweiterungsvorhaben kann über den vorhandenen Hausanschluss an das Versorgungsnetz angebunden werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz ist zu beachten. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Kabelauskunft einzuholen.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

	Geltungsbereich		**5,12 ha**
1.	Sondergebiet *davon Grünflächen*	*0,60 ha*	3,15 ha
2	Gewerbegebiet *davon Grünflächen*	*0,12 ha*	0,69 ha
2.	Verkehrsflächen *davon Weg*	*0,08 ha*	0,76 ha
3.	Grünflächen		0,52 ha

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der ansässigen Käserei vorbereitet. Aufgrund des dringenden betrieblichen Optimierungs- und Erweiterungsbedarfs wird zügigen ein entsprechender Bauantrag gestellt und das Vorhaben umgesetzt werden. Die Gemeinde geht von einer Zunahme an Arbeitsplätzen am Standort aus.

Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.