

Gemeinde Oberschöneck

Ortsteil Oberschöneck

Landkreis Unterallgäu

**Änderung und Zusammenführung
der Bebauungspläne Millerweg 1 und Millerweg 2 zum**

Bebauungsplan "Millerweg 3"

Begründung

Vorentwurf

Stand: 13.07.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass, Planungsziel und Zweck.....	5
1.2	Geltungsbereich.....	5
2	VERFAHREN	6
2.1	Beschluss Situation.....	6
2.2	<i>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)</i> 6	
2.3	<i>Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)</i> 6	
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
3.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Ilter (15).....	8
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	12
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	12
3.5	Flächennutzungsplan.....	13
3.6	Rechtskräftige Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“	13
4	BESTANDSSITUATION	15
4.1	Geologie, Topografie, Boden, Hydrologie	15
4.2	Realnutzung und Grünstrukturen	15
4.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz	16
4.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	16
4.5	Infrastruktur und Versorgung.....	16
5	PLANUNGSKONZEPT MIT BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	18
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	20
5.4	Gebäudebestand und Besitzstandswahrung.....	21
5.5	Garagen / Nebengebäude / Stellplätze	21
5.6	Gestalterische Festsetzungen.....	21
5.7	Werbeanlagen.....	21
5.8	Einfriedungen	21
5.9	Lagerplätze	22
5.10	Außenbeleuchtung	22
5.11	Anbaufreie Zone, Sichtfelder, Lichtraumprofil	22
5.12	Grünordnung und Artenschutz	22
5.13	Immissionsschutz.....	23
5.14	Aufschüttungen / Abgrabungen.....	24
5.15	Versorgungsleitungen	25
6	FLÄCHENSTATISTIK	25
7	EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH	25
7.1	Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarfes.....	26
8	UMWELTBERICHT	27
8.1	Einleitung	27
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	27
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	27

8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	27
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	28
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	28
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	30
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	31
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	31
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	33
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	34
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	35
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	36
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	37
8.2.10	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	37
8.2.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	37
8.2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	38
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	38
8.2.14	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	38
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	39
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	40
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	40
8.8	Zusammenfassung.....	40
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	43
10	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG	45
10.1	Stromversorgung.....	45
10.2	Telekommunikation	45
10.3	Wasserversorgung	45
10.4	Niederschlagswasserbehandlung	45
10.5	Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf.....	46
11	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	46
12	QUELLENVERZEICHNIS	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Planungsgebietes (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2023)....	6
Abb. 2	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (© Gemeinde Oberschöneegg, 1997).....	13
Abb. 3	Ausschnitt Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (DAURER + HASSE, 2022)	13
Abb. 4	Ausschnitt des Bebauungsplanes „Millerweg“ von 1998	14
Abb. 5	Ausschnitt des Bebauungsplanes „Millerweg 2“ von 2013 (roter Geltungsbereich)	14
Abb. 6	Einziehung und Widmung Wege	19
Abb. 7	Darstellung Bestand (Anlage 3 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, Kottermair GmbH)	44
Abb. 8	Kontingentierung und Zusatzkontingentierung (Anlage 1.1 aus Anlage 1 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, Kottermair GmbH)	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht über die unterschiedliche Nummerierung der Bauflächen zwischen Gutachten und Bebauungsplan.....	24
Tabelle 2	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	25
Tabelle 3	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter.....	42

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Millerweg und Millerweg II“ in der Gemeinde Oberschöneegg, Landkreis Unterallgäu“ vom 14.04.2022, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 28 Seiten

Anlage 2: Einziehung und Widmung Wege, vom 22.06.2023

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Planungsziel und Zweck

Im Süden des Ortsteils Oberschönegg liegt die Fa. Ehrmann GmbH, eine international agierende Großmolkerei. Für die Verwaltungsgebäude und die Produktions- und Lagerstätten sowie die geplanten Erweiterungsflächen wurde bereits 1998 der Bebauungsplan „Millerweg“ aufgestellt. Im Jahr 2013 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Millerweg 2“. In den beiden Satzungen wurden zum ‚Schutz der angrenzenden Bebauung bereits immissionswirksame und flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Die Festsetzung der Kontingentierungen erfolgte allerdings nach relativ strengen Maßstäben und sind für die Großmolkerei nachteilig ausgelegt. Daher werden diese festgesetzten Schalleistungspegel derzeit an einzelnen Stellen überschritten. Außerdem konnte auch durch die Neuausweisung des Baugebietes „Nördlich des Nordweges“ in Dietershofen und die damit näher an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung, die Kontingente ebenfalls nicht mehr eingehalten werden, was sich ebenfalls nachteilig auf den Betrieb auswirkt, obwohl dieser nicht „lauter“ geworden ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen der Umgebung wird nun unter anderem eine Neu-Kontingentierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel angestrebt, damit eine Überschreitung der bisher festgesetzten Schalleistungspegel vermieden werden kann. Dennoch wird darauf geachtet, dass die rechtlich zusätzlichen Grenzwerte der Ta Lärm nicht voll ausgeschöpft werden, damit die bestehende Lärmbelastung für die Umgebung gleich bleibt. Derzeit ist der Bau eines Lagers für die fertigen Produkte südlich des Millerweges sowie mittelfristig die Verlegung der Milchlieferung von der Inneberger Straße in das südliche Gewerbegebiet geplant. Daher soll durch die Einziehung des Millerweges sowie der Teilstrecke des Feldweges Fl.-Nr. 396 den Erweiterungsabsichten sowie der bereits durch die Planzeichnung der beiden vorangegangenen Bebauungspläne vorformulierten Planungsabsicht zu einem zusammenhängenden Betriebsgelände Rechnung getragen werden. Aufgrund der Einbeziehung des Millerweges soll insbesondere für die ortsansässigen Landwirte eine Möglichkeit zur Umfahrung des Ortskerns in Richtung Dietershofen geschaffen werden. Daher ist auch ein neu zu widmender Feld- und Waldweg im Süden des Planungsgebietes geplant. Daneben sollen die weiteren bisherigen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne überprüft und angepasst werden.

Ziel der Gemeinde ist es, den Belangen des Immissionsschutzes unter gleichzeitiger Förderung eines wichtigen ortsansässigen Arbeitsgebers gerecht zu werden. Zudem will die Gemeinde Oberschönegg mit dem gegenständlichen Vorhaben die bisherigen Festsetzungen aktualisieren und vereinfachen sowie den neuesten gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen. Mit der Einziehung der vorgenannten Wege sollen Unfälle unter Beteiligung von Betriebsangehörigen und öffentlichen Verkehrsteilnehmern vermieden werden. Die Widmung des neuen Feldweges dient der Vermeidung einer Verschlechterung der lokalen verkehrlichen Situation für die örtliche Landwirtschaft.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sollen die bisherigen Festsetzungen, insbesondere derer zum Immissionsschutz, der bestehenden Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“ aktualisiert und an die neuesten Planungen angepasst werden. Für eine bessere Übersicht, werden die beiden Bebauungspläne in einem Bebauungsplan zusammengeführt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Oberschönegg. Er umfasst eine Fläche von rund 12,6 ha (126.000 m²).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 479/5, 479/6, 479/7, 489, 489/6, 492/3, 494, 495, 497, 497/1, 497/2, 497/3, 497/4, 497/5, 497/6 & 497/7 und die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 78/2, 211/1, 489/5 und 496 jeweils der Gemarkung Oberschönegg sowie eine Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 348 der Gemarkung (Gmkg.) Dietershofen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 78/2 (TF), 210, 211, 211/1 (TF), 479/4, 489/5 (TF) und 489/7,
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 78/2 (TF), 78/4 und 350 (Gmkg. Dietershofen),
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 348 (TF, Gmkg. Dietershofen), 346 (Gmkg. Dietershofen), 496 (TF), 498 sowie
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 489/7, 501/1 und 501/2.

Hinweis: Sofern nicht anders benannt, handelt es sich um Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Oberschönegg

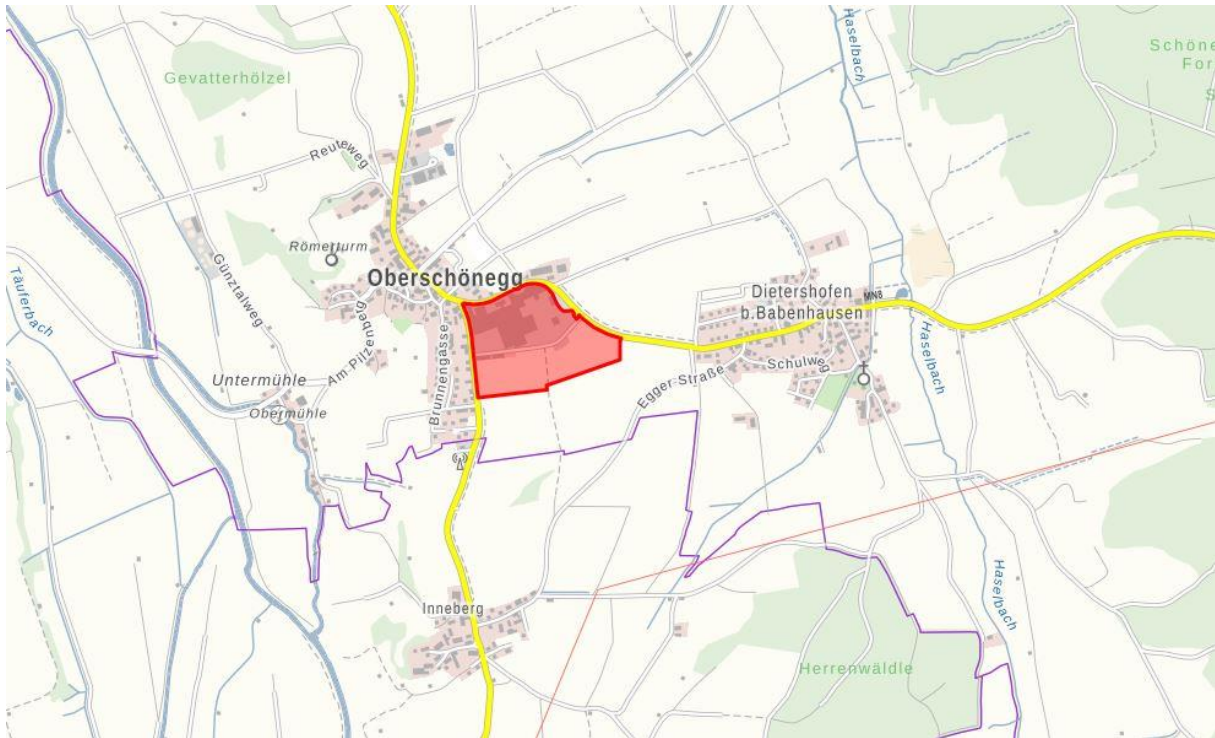


Abb. 1 Lage des Planungsgebietes (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 2023)

2 VERFAHREN

2.1 Beschluss Situation

Der Gemeinderat Oberschönegg hat mit Sitzung vom 13.07.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Millerweg 3“ beschlossen. Mit dieser Neuaufstellung werden die bestehenden Bebauungspläne „Millerweg“ und Millerweg 2“ zusammengeführt sowie geändert. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht nötig. Auf die Bauleitplanung wird das Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB angewandt.

2.2 *Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)*

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

2.3 *Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)*

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung mussten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht angepasst und/oder ergänzt werden.

Redaktionelle Ergänzungen

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört die Gemeinde Oberschöneck zum allgemeinen ländlichen Raum (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg), 2022). Folgende - hinsichtlich der vorliegenden Planung relevanten - Grundsätze und Ziele sind im LEP (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg), 2023) formuliert:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Raumstruktur

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.
- (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,

- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch geprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Siedlungsstruktur

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- 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.

Wirtschaftsstruktur

- 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.

Der gegenständliche Bauungsplan „Millerweg 3“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Es werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen ausgewiesen, sondern zwei bestehenden Bauungspläne zusammengeführt und geändert. Die Änderungen dienen der Verbesserung des Immissionsschutzes sowie einer Aktualisierung der bestehenden Bauvorschriften an die neuen Planungen eines ortsansässigen Betriebes und Arbeitgebers. Damit wird ermöglicht, die Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue Arbeitsplätze zu schaffen. Auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes wird dadurch gestärkt. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten bzw. der betrieblichen Abläufe sowie den Anschluss an das bestehende firmeneigene Blockheizkraftwerk werden flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15)

Auch im noch rechtswirksamen Regionalplan der Region 15 (Donau-Iller) wird die Gemeinde Oberschöneck als „Ländlicher Raum“ eingestuft. Weitere Flächenausweisungen liegen für den Planungsbereich nicht vor (Regionalverband Donau-Iller, 1987). Zusätzlich sind folgende planungsrelevante Ziele und Grundsätze des rechtskräftigen Regionalplans zu nennen:

A II 2.1 Ländlicher Raum

2.1.1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

Hierzu sollen insbesondere

2.1.1.1 der angestrebte Zuwachs an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen;

2.1.1.2 die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden;

2.1.1.4 die Land- und Forstwirtschaft als wesentlicher Produktionszweig gesichert werden; dabei soll ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden;

B I 1 Landschaftliches Leitbild

1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.

1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.

1.3 Die noch vorhandene naturnahe Landschaftsstruktur in den Tälern der Donau und Iller und ihrer Zuflüsse soll sichergestellt werden. Insbesondere sollen die Hangleiten einschließlich der Hangkante von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

B I 3 Sicherung und Pflege von Natur und Landschaft

4.4 Eine klare Trennung zwischen bebauten und un bebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.

4.5 Die Anbindung von innerörtlichen Freiflächen an den landschaftlichen Freiraum soll sichergestellt werden.

B II 1 Siedlungsstruktur

1.1. Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]

B III 1 Landwirtschaft

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

1.3.1 In den von der Natur benachteiligten Gebieten soll die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auch künftig gesichert werden.

B IV Gewerbliche Wirtschaft

1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll in der Region Donau-Iller auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die o.g. Vorgaben des Regionalplanes weitestgehend berücksichtigt. Der ortsansässige Gewerbebetrieb bietet Arbeitsplätze in mehreren Sparten, darunter vorrangig im produzierenden Gewerbe. Die bereits durch die vorangegangenen Bebauungspläne ausgewiesenen

Gewerbegebietsflächen dienen der Erweiterung des Groß-Gewerbebetriebes. Die gegenständliche Bauleitplanung dient der Zusammenführung der bereits bestehenden Bebauungspläne „Millerweg“ und Millerweg 2“. Eine über die bereits ausgewiesenen Bauflächen hinausgehende Neuausweisung von Gewerbeflächen erfolgt nicht. Gegenteilig wird sogar eine Reduzierung der Verkehrsflächen gegenüber dem Bebauungsplan „Millerweg 2“ durch Wegfall der Erschließungsstraße im Süden des Geltungsbereiches geplant. Die bestehenden und bereits ausgewiesenen Bauflächen befinden sich auf einer Höhenlage entlang der Günztal-Leite. Darüber hinaus erfolgt durch diese Bauleitplanung kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt.

Hinweis: Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller (15). In den derzeitigen, einsehbaren Entwurfsunterlagen (Stand 06.12.2022) wird die Gemeinde Oberschöneegg weiterhin als „Ländlicher Raum“ eingestuft. Daneben liegt der Geltungsbereich innerhalb eines geplanten Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen (PS B I 4 G) und randlich angrenzend an ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (PS B I 4 Z) (Regionalverband Donau-Iller, 2023). Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind in der Entwurfsfassung formuliert:

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

G (3) Die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze sollen durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in den Zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.

G (4) Die Land- und Forstwirtschaft soll als bedeutender Faktor gesichert werden, wobei ihre Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll.

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

G (1) Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln.

G (2) Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

G (3) Die weitere Landschaftszerschneidung soll durch die Bündelung linienförmiger Infrastrukturen minimiert werden. In großen unzerschnittenen Landschaftsräumen sollen Planungen und Maßnahmen mit Trennwirkung vermieden werden.

B I 2.1 Landwirtschaft

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B I 4 Wasservorkommen

G (1) Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebots ist bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine grundwasserschonende Flächennutzung zu achten.

Z (5) Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in der Region Donau-Iller werden folgende genutzte und nutzungswürdige Grundwasservorkommen als Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt: hier VRG-WV Oberschöneegg-Weinried

Z (6) In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen haben die Belange des Grundwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen auf Qualität oder Quantität des Grundwassers mit einer Trinkwassernutzung nicht vereinbar sind.

In den Vorranggebieten zur Sicherung von Wasservorkommen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die den vorrangigen Nutzungen und Funktionen entgegenstehen, insbesondere:

- Vorhaben, die mit tiefgreifenden Geländeeinschnitten verbunden sind,
- das oberirdische Gewinnen von Steinen und Erden sowie der Untertageabbau von Bodenschätzen,
- das Errichten und Erweitern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen,
- überregionale Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Stoffe,
- das direkte Einleiten von Abwasser in das Grundwasser,
- die Ablagerung belasteter Böden, sowie [...]

G (7) Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in der Region Donau-Iller werden die folgenden weiteren Einzugsbereiche genutzter und nutzungswürdiger Grundwasservorkommen als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Zur Ergänzung der Vorranggebiete nach Z (5) werden darüber hinaus im Bereich von Siedlungsflächen weitere Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

G (8) In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Auch werden die o.g. geplanten Vorgaben des Regionalplanes weitestgehend berücksichtigt. Der Geltungsbereich innerhalb eines nun geplanten Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung umgeben von dem Vorranggebiet für Wasserversorgung „Oberschöneck-Weinried“. Durch diese randliche Lage sind die Grundsätze, Ziele und die Funktion des Vorranggebietes nicht gefährdet. Den Belangen des Grundwasserschutzes wird durch Festsetzung Rechnung getragen. Neben den Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und Verwendung von sickerfähigen Belägen im Bereich nicht intensiv genutzter Flächen und PKW-Stellplätze, konnte durch eine Überarbeitung der Vorgaben zur Grundflächenzahl die insgesamt überbaubare Fläche im Geltungsbereich um mehr als 1,8 ha reduziert werden. Zudem werden für die Erweiterung des Betriebes entweder bereits bebaute oder genutzte Flächen sowie intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen mit geringen Lebensraumpotential in Anspruch genommen. Ebenso werden keine hochwertigen Böden in Anspruch genommen. Das Vorhaben betrifft einen bereits bauleitplanerischen bearbeiteten Bereich und dient durch die Überarbeitung und Zusammenführung der Aktivierung bestehender Potentialflächen.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Schwerpunktgebiet noch in einem bedeutsamen Lebensraum. Die nächstgelegenen Schwerpunktgebiete sind das Günztal und das Haselbachtal mit ihren wertvollen Lebensräumen. Etwa 250 bis 300 m südlich des Geltungsbereiches liegen biotopkartierte Gehölzbestände sowie Böschungsbereiche, die als lokal bedeutsame Feucht-, Trocken- und Gehölzlebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu (1999) eingestuft wurden. Daher sind für das Planungsgebiet im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine Aussagen vorhanden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), 1999).

Der gegenständliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan berücksichtigt die Vorgaben des ABSP und die geplante Nutzung kann folglich als mit den Zielen des ABSP als vereinbar angesehen werden.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzflächen nach dem Waldgesetz für Bayern

Im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldflächen nach § 2 Abs. 1 BayWaldG (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.), 2013). Es sind keine Waldflächen von der Planung betroffen.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht / Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- keine amtlich kartierten Biotope
- Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotopflächen liegen ca. 150 m östlich bzw. 250 m südlich des Geltungsbereiches und stehen in keinem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsbereich.

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzende befindet sich an der A.-Ehrmann-Straße ein Baudenkmal (Nr. D-7-78-184-6). Dabei handelt es sich um ein spätmittelalterliches Kreuz aus Tuffstein. Im weiteren räumlich-

funktionalen Umgriff sind keine zusätzlichen Bau- und Bodendenkmäler bekannt (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).

3.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneck ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet (mit Emissionsbeschränkungen“ dargestellt. Im Süden soll eine Ortsrandeingrünung entwickelt werden (Gemeinde Oberschöneck (Hrsg.), 1997). Da der Bebauungsplan lediglich bereits bestehende Bebauungspläne zusammenführt und ändert sowie aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine vorhabensbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Hinweis: Derzeit wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneck neu aufgestellt. Für die Neuaufstellung wurde das Planungsbüro DAURER + HASSE beauftragt. Derzeit wird der Entwurf noch erarbeitet. Der Vorentwurfsstand ist im rechten Bild dargestellt.



Abb.2 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan
(© Gemeinde Oberschöneck, 1997)

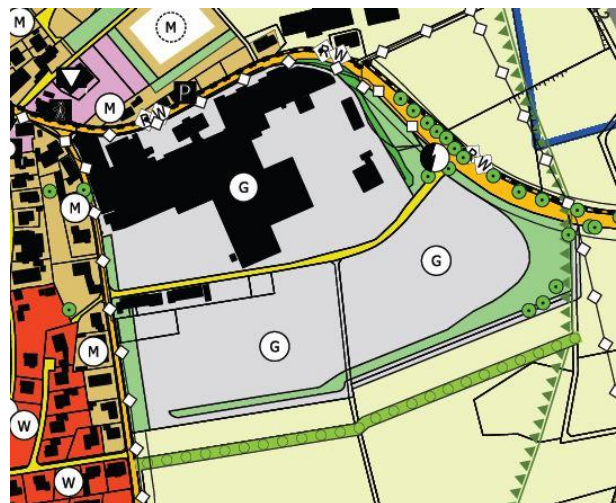


Abb.3 Ausschnitt Vorentwurf der Neuaufstellung des
Flächennutzungsplanes (DAURER + HASSE, 2022)

3.6 Rechtskräftige Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“

Der Bebauungsplan „Millerweg“ trat am 18.08.1998 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei wurden Gewerbebauflächen mit Immissionskontingenten, öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün), Grünflächen auf Privatgrund (u. A. Baugebietseingrünung / Ortsrandeingrünung) und am südlichen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier „Anwanderweg“ festgesetzt. Geltungsbereich festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der bisher fehlenden Bauleitplanung und den Erweiterungsplänen des bestehenden milchverarbeitenden Betriebes aufgestellt (Gemeinde Oberschöneck , 1998).



Abb. 4 Ausschnitt des Bebauungsplanes „Millerweg“ von 1998

Etwa fünfzehn Jahre später trat der Bebauungsplan „Millerweg 2“ am 22.11.2013 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dieser erweiterte die Bauflächen im Südwesten und ergänzte eine geänderte Erschließung. Dabei wurden die Ausdehnung der Gewerbebauflächen mit Immissionskontingenten und der Grünflächen auf Privatgrund (u. A. Baugebietseingrünung / Ortsrandeingrünung) festgesetzt. Im Süden wurde eine vollwertige Erschließungsstraße mit Wendeanlage und Anschluss an die Kreisstraße im Osten ergänzt. Die neuen Erweiterungsflächen sollten auch wieder dem Betriebsausbau der angrenzenden Großmolkerei dienen (Gemeinde Oberschönegg, 2013).



Abb. 5 Ausschnitt des Bebauungsplanes „Millerweg 2“ von 2013 (roter Geltungsbereich)

4 BESTANDSSITUATION

4.1 Geologie, Topografie, Boden, Hydrologie

Das Gemeindegebiet Oberschöneck gehört naturräumlich zur Iller-Lech-Schotterplatte, die im Wesentlichen durch die Eiszeiten in den letzten 30.000 Jahren geprägt wurde (Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 2012). Charakteristisch für den Naturraum sind die von Süden nach Norden führenden Gewässer mit alluvialen Ablagerungen und daran angrenzende diluviale Kiesschotter (Schotterterrassen) sowie ebenfalls vorrangig in Nord-Südrichtung verlaufende tertiäre, meist bewaldete Geländerrücken mit Lösslehm. Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Oberschöneck, welcher auf der Hochebene über dem Günztal bzw. direkt an der Hangleite liegt. Das Gelände fällt von Westen von ca. 628 m ü NHN auf ca. 604 m ü NHN im Südosten ab (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Der geologische Untergrund setzt sich auch zwei verschiedenen Einheiten zusammen. Im Westen und Nordwesten, bzw. auf der eher eben ausgebildeten Höhenlage handelt es sich um donauzeitlichen Flussschotter (Höherer Älterer Deckenschotter), der sich auch Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammensetzt. Die Geologische Einheit des südöstlichen und östlichen, bzw. nach Osten abfallenden Bereichs ist die sogenannte Obere Serie, die zur Gruppe der Oberen Süßwassermolasse gehört. Sie setzt sich hier aus einer Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand zusammen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Wie bereits beim geologischen Untergrund setzen sich auch die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 auch zwei verschiedenen Kategorien in ähnlicher Aufteilung zusammen. Im Westen und Norden besteht das Planungsgebiet aus fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehmkies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand) (Legendeneinheit 27). Östliche und südöstlich besteht der Boden aus fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Legendeneinheit 8c) (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023). Gemäß Bodenschätzung ist vorwiegend lehmiger Sand vorhanden, Im Nordosten kommt schwerer, bzw. toniger Lehm vor. (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Gewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Eine Hochwassergefahr im Geltungsbereich ergibt sich nicht (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

4.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (nördlich der A.-Ehrmann-Straße) dient als PKW-Stellplatz für die Geschäftsleitung und Besucher der Großmolkerei. Ein Teil der Stellplätze sind zu Ladung vom E-Autos reserviert und an der Ostseite steht eine Doppelgarage. Der Bereich südlich der A.-Ehrmann-Straße und nördlich des Millerweges ist bereits in gewerblicher Nutzung und zeichnet sich durch die entsprechenden Gebäude- und Freiraumstrukturen aus. Es gibt nur wenige nicht befestigte Flächen entlang der Randbereiche.

Südlich des Millerweges befindet sich angrenzend an die Inneberger Straße noch ein Reihenhaus mit Gärten, deren Abriss jedoch geplant ist. Das östlich gelegene Reihenhaus ist bereits Ende 2022 abgebrochen worden. Daran angrenzend besteht ein PKW-Parkplatz an dessen südlichen Rand eine Baumreihe steht. Wiederum daran östlich angrenzend befindet sich ein gestuftes Sickerbecken mit insgesamt 5 Ebenen. Das Grundstück Fl.-Nr. 497/6 sowie das restliche Grundstück Fl.-Nr. 497 werden als intensiver Acker genutzt. Die Fl.-Nr. 496 dient als landwirtschaftlicher Flurweg. Der östliche Bereich südlich des Millerweges wird unterschiedlich genutzt. Zum einem wurden entlang des Millerweges eine befestigte LKW-Parkfläche geschaffen. Der Großteil des restlichen Grundstückes (Fl.-Nr. 495) wird zur Lagerung von Oberboden und Kies genutzt oder als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Südosten befindet sich eine steilere Böschung, die in Teilen mit einzelnen Laubbäumen und Sträuchern bestanden ist. Der Unterwuchs besteht aus einem eher artenarmen Grassaum. Der Flurweg Fl.-Nr. 348 ist als solcher nicht erkennbar. Er wird als Grünland bewirtschaftet.

4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht: siehe Kap. 3.4 und Kap. 8.2.4 im Umweltbericht;

Bau- und Bodendenkmäler: siehe Kap. 3.4 und Kap. 0 im Umweltbericht sowie Ziffer 4 der Hinweise durch Text.

Angrenzend bzw. innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich allerdings ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, welches in der Planzeichnung als solches vermerkt ist: Das BLfD weist darauf hin, dass konkrete Bau- und Erhaltungsmaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

4.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im ländlich und gewerblich geprägten Ortsrandbereich von Oberschöneck. Im östlichen Bereich schließen sich nach der Kreisstraße landwirtschaftliche Flächen und eine Hofstelle im Außenbereich an. Auch im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MN 32 (Inneberger Straße) in deren Anschluss sich Mischbauflächen mit gewerblicher und wohnlicher Nutzung und darüber hinaus Wohnbauflächen befinden. Bei dem Gewerbebetrieb an der Inneberger Straße handelt es sich um eine Schreinerei. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt entweder direkt die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MN 8 (A.-Ehrmann-Straße) oder weitere Mischbauflächen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Darüber hinaus ist der Neubau der Gemeindehalle bzw. eines Dorfgemeinschaftshauses „Haus der Vereine“ nördlich des Geltungsbereiches erwähnenswert. Die westlich verlaufende Inneberger Straße (MN 32) und die im Osten bzw. Norden verlaufende A.-Ehrmann-Straße (MN 8) sind als Kreisstraßen ausgewiesen. Die Inneberger Straße weist eine Verkehrsbelastung von ca. 1.350 Fahrzeugen (DTV_Kfz) und die A.-Ehrmann-Straße weist eine Verkehrsbelastung von 2.315 Fahrzeugen (DTV_Kfz) auf (Landesbaudirektion Bayern, 2023).

Mit den genannten Immissionsquellen (Großmolkerei, Schreinerei, „Haus der Vereine“, Hofstelle mit Viehhaltung und Fahrhilfen und Kreisstraßen) liegen für den Geltungsbereich und die Umgebung Lärmbelastungen vor. Daher sind bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen „Millerweg“ und Millerweg 2“ Festsetzungen zur Emissionskontingentierung für die Großmolkerei getroffen worden. Derzeit überschreitet die Großmolkerei an einzelnen Stellen die zulässigen Kontingentierungen, die jedoch in den vorliegenden Bebauungsplänen streng festgesetzt sind. So sind an einigen, weniger kritischen Immissionsorten die gesetzlich festgelegten Richtwerte durch die Kontingentierung nicht ausgeschöpft worden oder werden durch besonders kritische Immissionsorte zu stark limitiert (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 2022) Daher wurden von der Fa. Ehrmann eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Um die Neukontingentierung für die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastung zu ermitteln, wurde von dem Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 14.04.2022, vgl. Anlage 1 der Begründung) durchgeführt.

Für die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan wird auf das Kap. 8.2.6 des Umweltberichtes und das Kap. 9 dieser Begründung verwiesen.

4.5 Infrastruktur und Versorgung

Im Planungsgebiet gibt es neben den bereits genannten angrenzenden Erschließungsstraßen A.-Ehrmann-Straße und Inneberger Straße sowie den durchführenden Millerweg noch zwei vorhandene Wirtschaftswege, die den geplanten Bebauungsbereich erschließen. Der nach Süden führende Flurweg (Fl.-Nr. 496) hat Anschluss an den Millerweg und dient als „mittlere“ Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen, die auch über bestehende Straßen und Flurwege erreicht werden können. Der Flurweg (Fl.-Nr. 348, Gmkg. Dietershofen) im Südosten des Geltungsbereiches hat Anschluss an die Verbindungsstraße zwischen Oberschöneck und Dietershofen (MN 8). Die Bedeutung zur Erschließung von landwirtschaftlichen Grundstücken ist in diesem Fall nicht mehr eindeutig erkennbar, da der Weg im weiteren Verlauf als Grünland bewirtschaftet wird. Sowohl der Millerweg, als auch die beiden Feldwege wurden bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen ungeachtet ihrer Funktion als Gewerbebaufläche bzw. als Erschließungsstraße (vgl. BP „Millerweg 2“, 2013) überplant.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere unterirdische 20 kV-Mittelspannungsleitungen der LEW. Dabei handelt es sich um die Erdkabel mit den Bezeichnungen „OSG100“, „OSG103“ und „OSG104“.

Da es sich bei einer Großmolkerei auch um einen relativ energieintensiven Betrieb handelt, erschließen die vorgeannten Kabel auch weitere Mittelspannungsanschlüsse in den Betriebsgebäuden. Im Osten, nördlich der Einmündung des Millerweges in die A.-Ehrmann-Straße, steht ein Nebengebäude mit Verteilertechnik für die Stromversorgung.

Ebenso sind innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes Versorgungsleitungen der Telekom GmbH vorhanden. Diese erschließen sowohl von der A.-Ehrmann-Straße aus das Verwaltungsgebäude und die Betriebsgebäude, als auch das noch bestehende Reihenhauses und die Lagergebäude vom Millerweg aus.

Auf der Fl.-Nr. 492/3 am Ostrand des Planungsgebietes steht auch ein Nebengebäude der Gasversorgung. Zu dem Gebäude hin führt ein Abzweig der Hauptgasleitung der Schwabennetz GmbH, die durch das Gemeindegebiet verläuft. Darüber hinaus gehen von diesem Gebäude die Versorgungsleitungen zur Erschließung der Grundstücke in Oberschöneck. Auch die Fa. Ehrmann verfügt auf ihrem Betriebsgelände über mehrere Anschlüsse. Unter anderem für ein firmeneigenes Blockkraftwerk.

Daneben wird noch auf die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen der Gemeinde unter dem Millerweg und der A.-Ehrmann-Straße hingewiesen. Südlich der bestehenden Hochregallager am Millerweg befindet sich zudem Sickermulden für das gesammelte Niederschlagswasser.

5 PLANUNGSKONZEPT MIT BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Grundkonzept der bisherigen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wurde bereits im Bebauungsplan „Millerweg“ von 1998 erarbeitet und mit dem Bebauungsplan „Millerweg 2“ bis auf eine Änderung im Süden beibehalten. In diesem gegenständlichen Verfahren sollen die beiden bestehenden Satzungen in einem Bebauungsplan zusammengeführt werden und überarbeitet werden. Ziel ist neben der Neu-Kontingentierung der Gewerbeflächen eine bessere Verständlichkeit und Zuordenbarkeit der textlichen Festsetzungen zu den planzeichnerisch dargestellten Flächen sowie eine Aktualisierung der Festsetzungen an neue rechtliche Vorgaben sowie gesellschaftliche Herausforderungen (z. B. Klimawandel) zu erreichen.

Neben der Ergänzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „PKW-Stellplatz“ wurden folgende Festsetzungen umfassend überarbeitet und an aktuelle Standards angepasst: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Garagen / Nebengebäude / Stellplätze, gestalterische Festsetzungen, Grünordnung, Immissionsschutz und Versorgungsleitungen. Zusätzlich ergänzt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenbeleuchtung, Niederschlagswasserbehandlung und Aufschüttungen / Abgrabungen.

Verkehrskonzept

Auch die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes wurde bereits durch den Bebauungsplan „Millerweg“ 1998 konzeptionell erarbeitet. Bereits in dieser Satzung war eine Zusammenführung der Gewerbeflächen nördlich des Millerweges sowie südlich des Millerweges zu einem Gewerbegebiet bzw. einem Betriebsgelände vorgesehen. Daher waren sowohl der Millerweg als auch der Feldweg Fl.-Nr. 396 in Richtung Süden bereits als Gewerbebauflächen dargestellt. Im Süden wurde ein „öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Anwanderweg“ (Feldweg) für die Landwirtschaft geplant (vgl. Abb. 4).

Im Bebauungsplan „Millerweg 2“ (2013) wurde ebenfalls wieder deutlich gemacht, dass eine „Auflösung des Millerweges“ (Einziehung) und Nutzung als Gewerbeflächen geplant ist. Geändert wurde hingegen, dass der im Süden geplante Anwanderweg zur einer vollwertigen Erschließungsstraße mit Wendehammer ausgebaut werden soll (vgl. Abb. 5).

Im gegenständlichen Bebauungsplan beabsichtigt der Gemeinderat die bisher formulierte Planungsabsicht zur Einziehung der Ortsstraße Millerweg und der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilfläche des Feld- und Waldweges auf Fl.-Nr. 396 durchzuführen. Daher wurden Festsetzungen zur Einziehung der vorgenannten Straßen- und Wegeflächen getroffen. Im Gegenzug wurde es deutlich, dass die im Süden geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer den betrieblichen Abläufen nicht dienlich ist und daher nicht verwirklicht werden soll. Daher wurde in dieser Planung, wie bereits im Bebauungsplan „Millerweg“, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Flurweg für die Landwirtschaft vorgesehen um die Erschließung der Felder sowie eine Umfahrung von Oberschöneegg zu ermöglichen und den von Süden kommenden Feldweg Fl.-Nr. 396 anzubinden. Bei der Planung des Feldweges wurde die Topografie sowie die bestehenden Grünstrukturen beachtet.

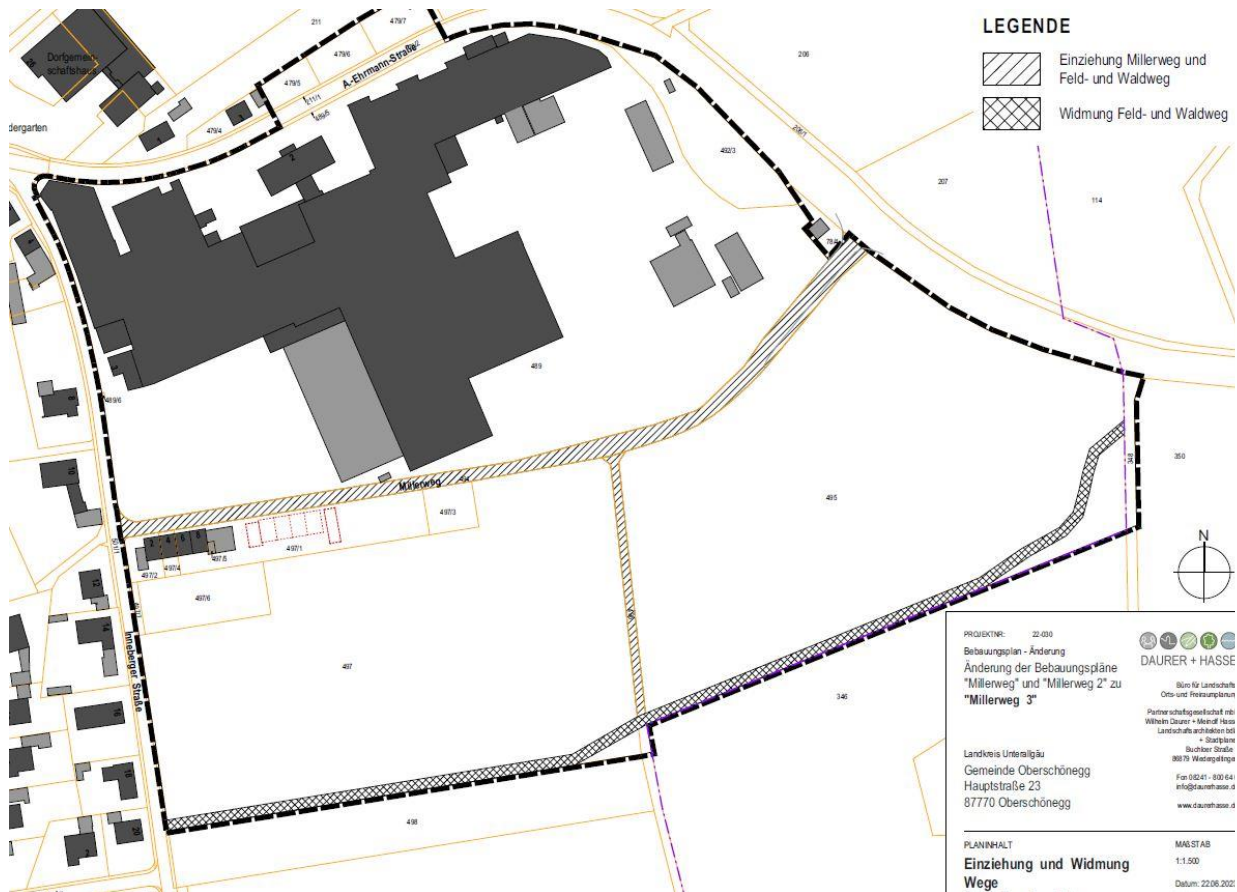


Abb. 6 Einziehung und Widmung Wege

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teilgebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung PKW-Stellplätze festgesetzt. Dieser Bereich besteht aus einem Parkplatz mit offenen Stellplätzen sowie einer Doppelgarage. Damit wird die Bestandsnutzung durch diesen Gebietscharakter abgedeckt. Die Errichtung von Nebenanlagen, z. B. zur Unterbringung von Versorgungsanlagen für Strom oder Telekommunikation, bis zu einer Grundfläche von 45 m² und Ladestationen von elektrischen Fahrzeugen ist zulässig.

Das restliche Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und dient der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes. Aus diesem Grund sind auch Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ebenso wie Sonstiger Einzelhandel. Ein Fabrikverkauf zum Vertrieb der eigenen Produkte der Fa. Ehrmann ist hingegen zulässig. Es sollen vornehmlich die bestehenden Strukturen gesichert werden. In den Gewerbegebieten soll Betriebsleiterwohnen aufgrund des Immissionsschutzes ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Ausdehnung der planzeichnerisch dargestellten Gewerbebauflächen wurde beibehalten. Dies dient der Sicherung der Betriebserweiterung am bestehenden Standort. Doch die bisherigen Bebauungspläne sahen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durchschnittlich gerechnet über den gesamten Geltungsbereich vor. Im Endeffekt bedeutete das bei einem Geltungsbereich von 12,4 ha eine überbaubare Fläche von 9,92 ha. Gemäß der alten Regelung durften 97 % der dargestellten Bauflächen überbaut werden.

Aufgrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie dem Bewusstsein, dass Bauleitplanungen auch auf die gesellschaftliche Herausforderungen wie den Klimawandel eingehen müssen und zukunftsfähige Konzepte zu entwickeln, wurde die Festsetzung zur GRZ überarbeitet und differenziert um die zulässig überbaubare Fläche zu reduzieren. Da sowohl das Sondergebiet SO als auch die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 (Fl.-Nr. 489) bereits bebaut sind, wurde für diese Gebiete die überbauten Flächen ermittelt und die Grundflächenzahl berechnet sowie festgesetzt. Die

Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet 1 bis 4 mit 0,9 festgesetzt, was der Realnutzung des Grundstückes Fl.-Nr. 489 entspricht. Im Sondergebiet wurde die GRZ auf 0,6 festgelegt. Die 50%-ige Überschreitung ist jedoch auf ein Maximum von 0,85 (Realnutzung 0,81) gedeckelt. Außerdem erfolgt die Berechnung der GRZ, nicht wie üblich auf das Grundstück bezogen, über die Gesamtfläche des Sondergebietes mit 1.384 m². Begründet ist das darin, dass eine grundstücksübergreifende Nutzung vorliegt.

Für die Gewerbegebiete GE 5 und GE 7 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und für das Gewerbegebiet GE 6 von 0,8 festgesetzt. Eine 50%-ige Überschreitung ist bei diesen drei Gewerbebauflächen nicht zulässig, damit ein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden im Vergleich zu den bisherigen Bebauungsplänen erreicht und gleichzeitig sich die Änderung nicht zu nachteilig auf die betriebliche Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes auswirkt.

Die bisherigen undurchsichtigen Höhenfestsetzungen für das Baugebiet wurden überarbeitet und vereinfacht. Das Gewerbegebiet wird, angepasst an den durch Ausnahmen genehmigten Bestand, in seiner Höhenentwicklung gestaffelt, mit der höchsten Gesamthöhe im Kernbereich des Gebietes (GH3 = 30 m). Die Gesamthöhen sind an die Bedürfnisse des Gewerbebetriebes angepasst und von Süden nach Norden ansteigend gestaffelt. Das Sondergebiet SO hat hingegen eine geringen Gesamthöhe (4,50 m) festgesetzt bekommen. So wird sichergestellt, dass die Nebengebäude und Garagen nur ein Vollgeschoss aufweisen und dennoch ein Dach auf das Gebäude setzen können

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Aufzugschächte etc. dürfen die maximale Gesamthöhe überschreiten, wenn sie technisch erforderlich sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die Betriebsabläufe gesichert sind.

Die Gesamthöhe werden auf das natürliche Gelände bezogen, damit soll die Einbindung in das Ortsbild in Bezug auf den Geländebestand gewährleistet werden.

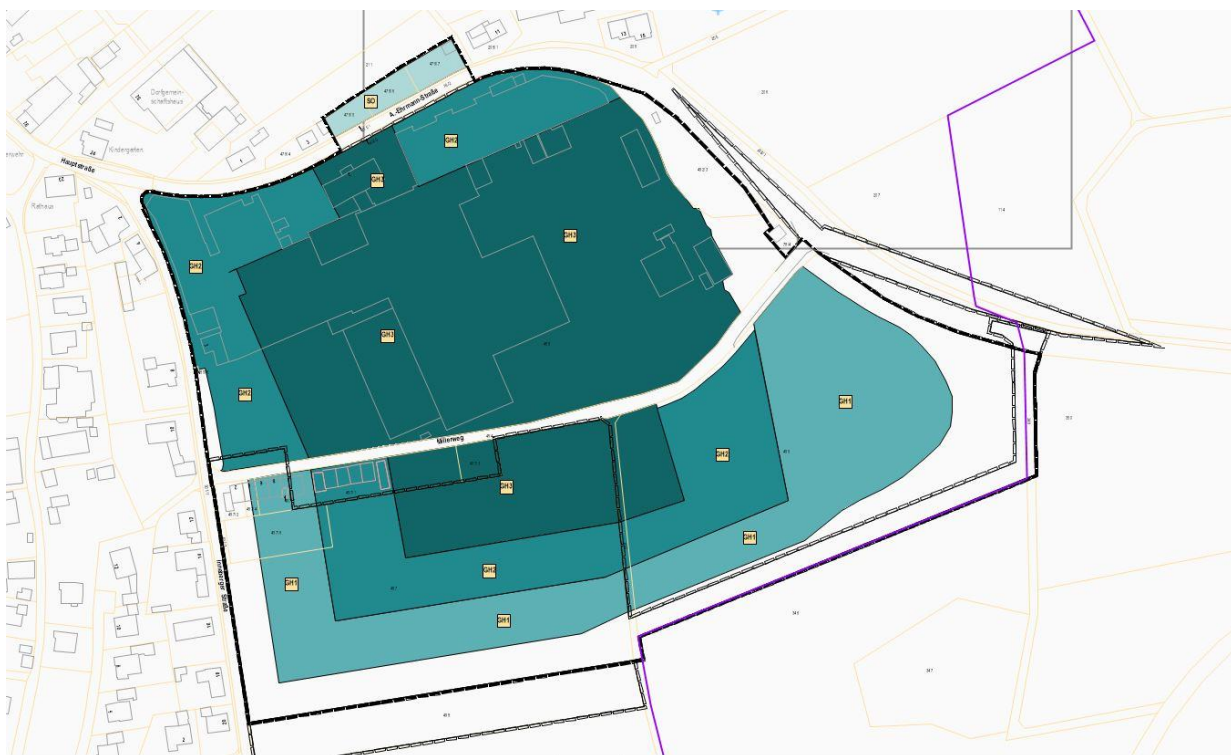


Abb. 7 Übersicht über die gestaffelten Höhenbereiche

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 wurden die Festsetzungen gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen an die Bestandsbebauung angepasst. Daher gilt in diesen Flächen die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden kann und die Gebäudelänge bis zu 275 m betragen darf. Damit wird dem Bestand in diesem Bereich Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet GE 5 bis GE 7 gilt die ebenfalls die abweichende Bauweise aufgrund der bestehenden Grundstücksgrenzen innerhalb der Flächen. Es wird ebenfalls ermöglicht, bis an die Grenzen oder darüber hinaus zu bauen

und dass Hausformen eine Länge von 150 m nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine Erweiterung des bestehenden Betriebes gewährleistet werden.

Im Sondergebiet SO gilt die offene Bauweise als Übergang zu bestehenden Strukturen.

5.4 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

Da es sich beim vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wurde, um den genehmigten Gebäudebestand zu sichern, dieser Passus eingefügt. Damit soll sichergestellt werden, dass genehmigter Gebäudebestand saniert, renoviert und im Rahmen der zulässigen Arten der Nutzung umgenutzt werden kann.

5.5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Um eine gewisse städtebauliche Grundordnung zu erreichen, sollen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie an der Zufahrtsseite einhalten. So soll eine massive Raumkante direkt auf der Grundstücksgrenze verhindert und der Straßenraum ortstypisch locker gestaltet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Damit soll eine Flexibilität bei der sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden.

Neuanzulegende PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen möglich ist. Außerdem soll damit die vollständige Versiegelung reduziert werden. Aufgrund der hohen Gewichtsbelastung der der Scherkräfte ist bei LKW-Stellplätzen auch Asphalt als Belag zulässig.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Auch die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen wurden überarbeitet und an aktuelle Nutzungsformen angepasst. Aus diesem Grund sind sowohl in den Gewerbegebieten als auch im Sondergebiet symmetrische Satteldächer und Flachdächer zulässig. Dies entspricht grundsätzlich der ortstypischen Gestaltung der Umgebung und der gewerblichen Nutzung der Gebäude. Lediglich im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 wurden aufgrund der großen Gebäudelängen auch Sheddächer zugelassen. Damit kann eine gute Belichtung der großen Hallen erreicht werden.

Die Dachneigungen wurden relativ niedrig angesetzt um eine optimale Ausnutzung der Gesamthöhe zu ermöglichen. Ferner hat die Dachneigung den Hintergrund, dass bei neu zu bauende Gebäude die Dächer einfacherer begrünt werden können. Im Bereich der dargestellten Dachneigungen ist dies noch ohne größeren Aufwand, aufgrund bestehender Begrünungssysteme möglich. Durch Gründächer können die negativen Auswirkungen der großflächig zulässigen Versiegelung verringert werden. Begrünte Dächer haben eine kühlende sowie staufilternde Wirkung auf das Lokalklima und die Luftqualität. Daneben wird anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten, was die Sickeranlagen sowie die gemeindlichen Kanäle entlastet. Darüber hinaus werden Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten angeboten und ein visuell angenehmerer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll eine ortsbildangepasste Gestaltung mit ruhigen Farben und Baustoffen erreicht werden, die auch bei höheren Gebäude keine hohe Fernwirkung auf das Landschaftsbild entwickeln. Spiegelnde Fassaden-Flächen sind zum Schutz vor Blendung und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Davon ausgenommen bleiben Glasflächen, die der Belichtung dienen bzw. Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.

5.7 Werbeanlagen

Die Gestaltung, Größe und Positionierung von Werbeanlagen wird ortsangepasst festgesetzt, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst wird. Die Lage am Ortsrand ist dabei von besonderer Bedeutung.

Zu den Kreisstraßen ist zudem ein Mindestabstand einzuhalten. Eine Nachtbeleuchtung ist nicht erlaubt. Auf diese Weise soll für Anwohner und Tiere eine nächtliche Beeinträchtigung vermieden werden.

5.8 Einfriedungen

Unter Beachtung der Sicherheitsaspekte für die Gewerbebetriebe werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen bezüglich der Art, Höhe und Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Aus Gründen des Artenschutzes wird eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) festgelegt. Daher ist auch eine

dauerhafte Umzäunung der privaten Grünflächen (Trennungsrund und Ortsrandeingrünung) in Richtung freier Landschaft nicht zulässig. Der Zaun ist zwischen den gewerblichen Bauflächen und den Grünflächen anzubringen.

5.9 Lagerplätze

Zur Wahrung eines dorfgerechten Ortsbildes sind Ablagerung von maximal 3,00 m Höhe erlaubt sowie Schrottplätze nur in Lagerhallen zulässig.

5.10 Außenbeleuchtung

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und Störungen der Tierwelt (insbesondere Insekten) zu verringern, werden Festsetzungen zur Reduzierung der Außenbeleuchtung und zur Verwendung von insektenfreundlichem Licht getroffen. Diese Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Nachbarschutz vor störender nächtlicher Beleuchtung.

5.11 Anbaufreie Zone, Sichtfelder, Lichtraumprofil

Die im Osten angrenzende Kreisstraßen MN 8 gilt in diesem Bereich bereits als freie Strecke. Daher ist die in der Planzeichnung dargestellte anbaufreie Zone zu beachten und baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahme bilden mögliche Werbeanlagen solange sie die Bestimmungen des § 8 dieser Satzung einhalten und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindern.

Auch die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten. Dazu zählen auch Werbeanlagen, die eine Sichtbehinderung in den Kreuzungsbereichen darstellen können.

5.12 Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden, ein qualitativ hochwertiges Orts- und Landschaftsbild sowie ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld gestaltet werden.

Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung).

Auch diese Festsetzungen wurden im Rahmen dieses Verfahrens aktualisiert und präzisiert.

Zu erhaltende Bäume und Flächen mit zum Erhalt für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Flächen mit bestehender Bepflanzung sind zu erhalten, und zu pflegen. Diese Flächen erfüllen gerade aufgrund der bestehenden Bepflanzung bereits eine wichtige Rolle für das Orts- und Landschaftsbild, das sie eine räumlich trennende und eingrünende Wirkung gegenüber den bestehenden mächtigen Baukörpern des Betriebes haben. Außerdem bieten sie Lebensraum für siedlungsnahe Vogel- und Fledermausarten sowie Insekten und haben eine luftreinigende sowie kühlende Wirkung auf das Umgebungsklima.

Zu pflanzende Bäume

Um innerhalb der bisher nicht bebauten Gewerbegebiete eine qualitäts- und wirkungsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Bezug auf die jeweiligen Bauflächen festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume entlang der Straßen und der Ortsrandeingrünung sind hierauf anrechenbar.

Für neu zu errichtende Stellplatzanlagen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, um die Flächen zu beschatten und damit die Aufheizung der befestigten Flächen zu reduzieren.

Bei den Baumpflanzungen im Außenbereich, insbesondere in der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist lediglich gebietseigenes Pflanzgut zulässig. Im Gegensatz zur Ortsrandlage sind innerhalb der Gewerbegebiete sowie an den Verkehrsflächen auch geeignete widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Baumarten zulässig, da in diesen Bereichen erfahrungsgemäß schwierige Standortbedingungen vorliegen.

Um ein gutes Anwachsen und eine dauerhafte Vitalität der gepflanzten Bäume sicherzustellen, ist die Mindestgröße der Pflanzgruben für alle Bäume festgesetzt.

Die zu pflanzenden Laubbäume entlang der Straßen wurden als Bäume 1. Wuchsordnung festgelegt um eine wirkungsvolle Begrünung zu erreichen und zur Einhaltung des Lichtraumprofils beizutragen. Zudem haben die straßenbegleitenden Bäume im Osten einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand und im Westen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den bestehenden Erdkabeln einzuhalten.

Im Hinblick auf erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Verschiebung der Baumstandorte um 3 m zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Inneberger Straße und zur Abschirmung der Wohnhäuser gegenüber dem Gewerbegebiet (Trennungsgrün) wird eine zwei- bis vierreihige, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Um die Wirksamkeit des Trennungsgrün sicherzustellen ist festgelegt, dass mindestens 80 % der Länge der festgesetzten Fläche bepflanzt werden muss. Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit der Eingrünung nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) wird festgelegt, dass die zulässigen gehölzfreien Flächen innerhalb der Bereiche mit Pflanzgebot als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren angelegt und entsprechend extensiv gepflegt werden.

Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort/Standraum berücksichtigt werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Durchgrünung der Misch- und Gewerbegebiete, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Private und Öffentliche Grünflächen

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) werden die Entwicklung von arten- und blütenreichen Wiesen bzw. arten- und blütenreichem Verkehrsbegleitgrün sowie eine extensive Pflege dieser Flächen vorgeschrieben.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dessen Mindestinhalt ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Somit besteht für die Gemeinde Oberostendorf die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen, Gehölzschnitt, Rodungsmaßnahmen hingewiesen.

5.13 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Für die Verwaltungsgebäude und die Produktions- und Lagerstätten sowie die geplanten Erweiterungsflächen wurde bereits 1998 der Bebauungsplan „Millerweg“ aufgestellt. Im Jahr 2013 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Millerweg 2“. In den beiden Satzungen wurden zum Schutz der angrenzenden Bebauung bereits immissionswirksame und flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Die Festsetzung der Kontingentierungen erfolgte allerdings nach relativ strengen Maßstäben und sind für die Großmolkerei nachteilig ausgelegt. Daher werden diese festgesetzten Schalleistungspegel derzeit an einzelnen Stellen überschritten. Außerdem konnte auch durch die Neuausweisung des Baugebietes „Nördlich des Nordweges“ in Dietershofen und die damit näher an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung, die Kontingente ebenfalls nicht mehr eingehalten werden, was sich ebenfalls nachteilig auf den Betrieb auswirkt, obwohl dieser nicht „lauter“ geworden ist.

Aus diesem Grunde wurde im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. In dem Gutachten wurden die Neukontingentierung der bestehenden gewerblichen Bauflächen sowie der Sondergebietes (PKW-Stellplätze) an der A.-Ehrmann-Straße berechnet und festgesetzt. Zudem wurden auch Zusatzkontingente errechnet und festgelegt.

Für die zusammenfassende Beschreibung des Gutachtens und der Ergebnisse wird auf das Kapitel 9 dieser Begründung verwiesen. Bezüglich weitergehender Informationen und detaillierter Ergebnisse wird auf die „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Millerweg und Millerweg II“ in der Gemeinde Oberschöneegg, Landkreis Unterallgäu“ vom 14.04.2022, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 28 Seiten (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Aus dem Ergebnis des Gutachtens wurden zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte Schall-Emissionskontingente, jeweils für tags- und nachtsüber, flächenscharf festgesetzt. Damit können sowohl für die angrenzende Bebauung aus Wohn- und Betriebsgebäuden, aber auch für den bestehenden Betrieb und seine Erweiterungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Tabelle 1 Übersicht über die unterschiedliche Nummerierung der Bauflächen zwischen Gutachten und Bebauungsplan

Bezeichnung Baufläche im Gutachten	Bezeichnung in diesem Bebauungsplan
GE 1	GE 1
GE 2	GE 2
GE 3	GE 3
GEb 1	GE 4
GEb 2	GE 5
GE 4	GE 6
GE 5	GE 7
GE P	SO

Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionskontingente (L_{IK}) erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Für den Nachweis wurden ebenso Festsetzungen über den Anwendungsbereich und die Berechnung getroffen um die Ausgestaltung der Genehmigungsunterlagen zu vereinheitlichen.

Die Kommune macht von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und nimmt eine gebietsexterne Gliederung vor. Sie verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente, da innerhalb des Gemeindegebietes bereits ein unbeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Im Tiefen Tal“ im OT Weinried, 2012) vorhanden ist.

5.14 Aufschüttungen / Abgrabungen

Um das Ortsbild durch übermäßige Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zu beeinträchtigen, sind diese zum einen in ihrem Umfang begrenzt und zum anderen im Gewerbegebiet nur aus betrieblichen Gründen zulässig. Zudem wird

damit bereits dem im Regionalplan geplanten Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen und dem geplanten Einschränkungen bereits Rechnung getragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze sowie deren Verbot innerhalb der Grünflächen ist aus diesem Grund gleichfalls geregelt.

5.15 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Ortsbildes) sind Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telekommunikation und Fernsehen nur als Erdkabel erlaubt. Innerhalb der mit „Leitungsrecht zu belastenden Fläche“ befindet sich unter anderem eine Trinkwasserleitung der Gemeinde. Diese Leitungen müssen insbesondere für Überprüfungs-, Sanierungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten weiterhin, auch nach Einziehung des Millerweges, zugänglich bleiben. Zum Schutz der bestehenden Leitungen ist das unterirdische Kreuzen mit Versorgungs- und Betriebsleitungen (z. B. zur Wärmeversorgung über das Zentrale Blockheizkraftwerk) gebündelt an maximal zwei Stellen und unter Abstimmung mit ggf. zuständigen Netzbetreibern und der Gemeinde zulässig. Sollten aufgrund geänderter betrieblicher Abläufe (z. B. durch eine neue Milchannahme im südlichen Bereich) betrieblich notwendige Leitungen verlegt werden müssen, so ist das auch oberirdisch zulässig. Allerdings müssen die Leitungen beim Kreuzen eine Mindesthöhe von 9 m aufweisen, damit bei Arbeiten an den unterirdischen Leitungen auch ein Bagger zum Einsatz kommen kann (Bewegungsradius Baggerarm).

6 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 126.000 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Tabelle 2 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m ²	%
Gewerbegebiet	102.273	81,2
Sondergebiet PKW-Stellplätze	1.384	1,1
Verkehrsflächen	860	0,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.963	3,1
<i>davon Privatweg</i>	960	
<i>davon Flurweg</i>	3.003	
Öffentliche Grünfläche	2.596	2,1
Private Grünfläche	13.714	10,9
<i>davon Trennungsrün</i>	3.060	
<i>davon Ortsrandeingrünung</i>	10.654	
Fläche für die Landwirtschaft	1.210	1,0
Geltungsbereich gesamt	126.000 m²	100,0

7 EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

Gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarfes

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanungsverfahren werden die beiden bestehenden Satzungen „Millerweg“ und „Millerweg 2“ zusammengeführt sowie hinsichtlich der Festsetzungen überarbeitet. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurden jedoch keine, über die bisher dargestellten Gewerbegebiete hinausgehende Neuausweisung von Bauflächen vorgenommen. Im Gegenteil, es wurde sogar eine im Süden geplante Erschließungsstraße (vgl. Bebauungsplan „Millerweg 2“) wieder herausgenommen und damit die Versiegelung verringert. Für das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Parkplatz und Nebengebäude“ erfolgte bereits in den Genehmigungsunterlagen zum Bauantrag eine ggf. notwendige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Die gegenständliche Neuausweisung des Sondergebietes dient daher nur der nachträglichen Darstellung einer bereits genehmigten Nutzung.

Insgesamt konnte durch die Überarbeitung und Ergänzung der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie dem Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) gegenüber den bisherigen Satzungen erreicht werden. Die Änderungen, bzw. die neuen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umfassen dabei folgende, festgesetzten Punkte:

- Herausnahme der bisher geplanten Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes und Umwandlung in einen geplanten Feldweg bzw. in Private Grünfläche zur Ortstrandeingrünung → Reduzierung der Versiegelung;
- Überarbeitung der Grundflächenregelung (GRZ) → Reduzierung der überbaubaren Flächen um rund 1,7 ha;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze;
- Zulässigkeit von begrünten Dächern bei Neubauten und von Solar- und Photovoltaikanlagen;
- Festsetzungen zu Werbeanlagen einschl. Unzulässigkeit von Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen;
- Festsetzungen zu Einfriedungen einschl. Durchlässigkeit für Kleintiere;
- Festsetzungen zur (insektenfreundlichen) Außenbeleuchtung;
- Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzflächen;
- Festsetzung zur Verwendung von gebietseigenen Saatgut zur Begrünung der Privaten und Öffentlichen Grünflächen;
- Festsetzung zur Verwendung von gebietsheimischen Pflanzgut im Ortsrandbereich;
- Festsetzungen zur Pflege der Grünflächen (Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Anzahl der Mahd, Abtransport des Mahdgutes, kein Saugmäher);
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz;

Unter Beachtung der Änderungen an den bestehenden Regelungen und Festsetzungen sowie der neuen, festgesetzten, umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt eine Verbesserung für die meisten Schutzgüter gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Ausgangszustand vor. Daher ist davon auszugehen, dass durch diesen Bebauungsplan kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff erfolgt. In diesem Sinne wird auch keine, über den Bestand hinausgehende Berechnung des Kompensationbedarfes und eine flächenscharfe Verortung von Ausgleichsflächen notwendig.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Mit diesem Bauleitplanverfahren werden die beiden, sich über das Planungsgebiet erstreckende Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“ zusammengeführt und überarbeitet. Außerdem wurde der Geltungsbereich um die Stellplätze nördlicher der A.-Ehrmann-Straße erweitert. In den beiden Satzungen wurden zum Schutz der angrenzenden Bebauung bereits immissionswirksame und flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt. Die Festsetzung der Kontingentierungen erfolgte allerdings nach relativ strengen Maßstäben und sind für die Großmolkerei nachteilig ausgelegt. Daher werden diese festgesetzten Schallleistungspegel derzeit an einzelnen Stellen überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen der Umgebung wird nun unter anderem eine Neu-Kontingentierung der flächenbezogenen Schallleistungspegel angestrebt, damit die gesetzlich zulässigen Grenzwerte durch die Großmolkerei ausgeschöpft werden kann und eine Überschreitung der bisher festgesetzten Schallleistungspegel vermieden werden kann. Daneben sollen die weiteren bisherigen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne überprüft und angepasst werden.

Ziel der Gemeinde ist es, den Belangen des Immissionsschutzes unter gleichzeitiger Förderung eines wichtigen ortsansässigen Arbeitsgebers gerecht zu werden. Zudem will die Gemeinde Oberschöneegg mit dem gegenständlichen Vorhaben die bisherigen Festsetzungen aktualisieren und vereinfachen sowie den neuesten gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Die im Geltungsbereich dargestellten Gewerbebauflächen wurden bereits 1998 durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Millerweg“ bzw. 2013 durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Millerweg 2“ ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Flächen im Südosten des Ortsteils Oberschöneegg. Ein Großteil der Flächen unterliegen bereits der dargestellten Nutzung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von knapp 12,6 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 479/5, 479/6, 479/7, 489, 489/6, 492/3, 494, 495, 497, 497/1, 497/2, 497/3, 497/4, 497/5, 497/6 & 497/7 und die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 78/2, 211/1, 489/5 und 496 jeweils der Gemarkung Oberschöneegg sowie eine Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 348 der Gemarkung (Gmkg.) Dietershofen. Der Flächenbedarf beträgt für die Bauflächen (Gewerbegebiet + Sondergebiet) rund 103.660 m² und für die Verkehrsflächen rund 4.823 m². Für die Grünflächen werden 16.310 m² Fläche in Anspruch genommen.

Neben der Ergänzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „PKW-Stellplatz“ wurden folgende Festsetzungen umfassend überarbeitet und an aktuelle Standards angepasst: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Garagen / Nebengebäude / Stellplätze, gestalterische Festsetzungen, Grünordnung, Immissionsschutz und Versorgungsleitungen. Zusätzlich ergänzt wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Außenbeleuchtung, Niederschlagswasserbehandlung und Aufschüttungen / Abgrabungen.

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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Bodenübersichtskarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneegg als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 3 „Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer vierteiligen Skalierung (ohne, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft. Es werden hauptsächlich die Veränderungen gegenüber den bestehenden Satzungen erläutert und bewertet.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der geologische Untergrund setzt sich auch zwei verschiedenen Einheiten zusammen. Im Westen und Nordwesten, bzw. auf der eher eben ausgebildeten Höhenlage handelt es sich um donauzeitlichen Flussschotter (Höherer Älterer Deckenschotter), der sich auch Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammensetzt. Die Geologische Einheit des südöstlichen und östlichen, bzw. nach Osten abfallenden Bereichs ist die sogenannte Obere Serie, die zur Gruppe der Oberen Süßwassermolasse gehört. Sie setzt sich hier aus einer Wechselfolge aus Ton, Schluff oder Mergel und Sand zusammen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Wie bereits beim geologischen Untergrund setzen sich auch die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 auch zwei verschiedenen Kategorien in ähnlicher Aufteilung zusammen. Im Westen und Norden besteht das Planungsgebiet aus fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand) (Legendeneinheit 27). Östliche und südöstlich besteht der Boden aus fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Legendeneinheit 8c) (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023). Gemäß Bodenschätzung ist vorwiegend lehmiger Sand vorhanden, Im Nordosten kommt schwerer, bzw. toniger Lehm vor. (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Klassifizierung der Böden nach Bodenschätzung:

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im PG vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Funktion	sL4Dg 49/42	sL4Dg 49/43	sL4D 57/50	sL3D 60/52	sL3D 62/56	LT5D 53/45
Arten- und Biotopschutzfunktion	mittel	mittel	gering	gering	gering	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagswasserereignissen	mittel	mittel	mittel	hoch	hoch	mittel
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	gering	gering	gering	mittel	mittel	mittel
Natürliche Ertragsfähigkeit (lokal bewertet)	gering	gering	mittel	mittel	hoch	gering
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Gesamtbewertung	gering	gering	gering	mittel	mittel bis hoch	mittel

Es bestehen Vorbelastungen durch bereits bestehenden Bebauung und gewerbliche Nutzung, Nutzung als Stellplätze und Lagerflächen sowie eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen und Verdichtung.

Umweltauswirkungen

Baubedingt erfolgt eine Überformung und Veränderung im Bereich von Neubauten und dem neu geplanten Flurweg von lokal weit verbreitenden mineralischen Bodenarten. Durch die Änderung der Grundflächenregelung hat sich die zulässig überbaubare Fläche um ca. 1,7 ha reduziert, dennoch beträgt die insgesamt überbaubare Fläche mehr als 8 ha. Davon ist ein großer Teil (ca. 5,6 ha) bereits überbaut. Zusätzlich wurden gegenüber den bestehenden Satzungen keine weiteren Gewerbebauflächen ausgewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden müssen. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Auf den gesamten Geltungsbereich betrachtet ist von hohen Umweltauswirkungen zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlagebedingt wird bei Realisierung dieses Bebauungsplanes bereits überplante Flächen in Anspruch genommen. Im Süden des Planungsgebietes wird eine bisher geplante Erschließungsstraße herausgenommen und in einen Flurweg für die Landwirtschaft umgewandelt. Auch durch die Änderung der GRZ wurde eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche erreicht, was insgesamt zu einem geringen Flächenverbrauch gegenüber den bestehenden Satzungen führt. Der Flächenbedarf beträgt für die Bauflächen (Gewerbegebiet + Sondergebiet) rund 103.660 m² und für die Verkehrsflächen rund 4.823 m². Für die Grünflächen werden 16.310 m² Fläche in Anspruch genommen. Auf den gesamten Geltungsbereich betrachtet ist von hohen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Fläche zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **geringe Umweltauswirkungen in Bezug auf die Fläche** zu erwarten.

Betroffen sind weit verbreitete mineralische Bodenarten mit mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit. Die überbaubare Fläche der bisher nicht bebauten südlichen Gewerbegebietsflächen wurde reduziert. Im Bereich der Überbauungen sind Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Die derzeit noch überbaubare Fläche südlich des Millerweges beträgt knapp 3 ha für den Flurweg werden weitere 3.000 m² Fläche überbaut. Auf den gesamten Geltungsbereich betrachtet ist von hohen Umweltauswirkungen in Bezug auf den Boden zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **geringe Umweltauswirkungen in Bezug auf den Boden** zu erwarten.

Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 6 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - in Bezug auf den gesamten Geltungsbereich und einen Bestand von mittleren Umweltauswirkungen, in Bezug auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan von **Umweltauswirkungen geringer (Erheblichkeit)** auszugehen.

Zusammenfassend ergeben auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen und sich im Hinblick auf die Verbesserungen gegenüber den Regelungen der bestehenden Satzungen in Bezug auf Flächeninanspruchnahme **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet einschließlich der bestehenden Belastungen liegen jedoch Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit vor.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Gewässer. Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Eine Hochwassergefahr im Geltungsbereich ergibt sich nicht (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Etwa 65 m nordöstlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet nördlich von Dietershofen. Das Wasserschutzgebiet nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist nicht betroffen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023). Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines geplanten Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen, welches sich wiederum innerhalb des geplanten Vorranggebietes „Oberschöneck – Weinried“ zur Sicherung von Wasservorkommen befindet. Das Gebiet liegt größtenteils über einem lokal bedeutsamen Porengrundwasserleiter. Die Durchlässigkeiten der Deckschichten sind stark variabel und es liegen hohe oder niedrige Durchlässigkeiten vor.

Aufgrund der Hangneigung und den bestehenden, unversiegelten Flächen ist mit wild abfließendem Hangwasser in Richtung Südosten zu rechnen.

Es bestehen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung und gewerbliche Nutzung sowie die intensive, landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht insbesondere in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen (z. B. Straßen- und Wegebau, Baugruben, Abgrabungen) und der damit verbundenen Reduzierung von Filter- und Pufferschichten grundsätzlich ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwassers bzw. Grundwasserleiters. Ein Eindringen der Baugruben in einen zentralen Grundwasserkörper ist nicht wahrscheinlich, allerdings kann das Auftreten einzelner Stau- bzw. Quellhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der weiteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund der Lage innerhalb des geplanten Vorbehaltsgebietes sind in Bezug auf die noch bebaubaren Gewerbegebietsflächen und den Flurweg **mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlagebedingt besteht durch die Bebauung und Versiegelung grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt eine insgesamt verringerte flächenhafte Grundwasserneubildungsrate. Um dieser entgegenzuwirken, wurden entsprechende Festsetzungen geändert und weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum weitestmöglichen Erhalt der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate im PG getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung der Grundflächenzahl vor Allem im hängigen südlichen und südöstlichen Bereich, die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze, die Zulässigkeit von Dachbegrünung als Rückhalteflächen und die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen entsprechend den gültigen Richtlinien möglichst über die belebte Oberbodenzone. Betroffen ist eine Fläche mit mittlerem bis hohem Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen sowie geringem bis mittlerem Rückhaltevermögen für Schwermetalle im Oberbodenbereich. Ein möglicher, sich durch die Baukörper negativ auswirkender Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss ist auszuschließen. Auf den gesamten Geltungsbereich, insbesondere mit den bereits bebauten Flächen betrachtet ist von **hohen Umweltauswirkungen** zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen im restlichen bisher unbebauten Bereich (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der variablen Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, dem reduzierten zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (u. a. möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser** in Bezug auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan auszugehen. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet einschließlich der bestehenden Belastungen liegen jedoch Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit vor.

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem überplanten Bereich um vorbelastete Gewerbe- und Stellplatzflächen sowie im südlichen Planungsgebiet um Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der ländlichen Lage haben die Kaltluftproduktionsflächen keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung des niedriger gelegenen Siedlungsbestandes von Dietershofen. Die bestehenden Gehölz- und Gartenflächen dienen als Frischluftproduzenten und der Staub- und Luftfilterung. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch die Großmolkerei mit Produktionshallen, An- und Auslieferungsverkehr sowie der Verwaltung, die bestehenden Kreisstraßen und Stellplatzflächen und in geringem Maße durch die landwirtschaftliche Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln. Zudem sorgen die stark asphaltierten Flächen und fehlenden Grünfläche sowie Gehölze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 489 für eine überproportionale Erhitzung gegenüber der Umgebung bei.

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc. zu erwarten. Diese sind jedoch als geringfügig, lediglich temporär und lokal auftretend zu beurteilen. Es sind daher **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das PG im Süden durch die weitere Überbauung mit einem hohen Versiegelungsgrad seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und befestigten Verkehrsflächen ist von einer weiteren lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Daneben kommt es möglicherweise durch den Verlust der Baumreihe an den Stellplätze und der Gehölze in den Gärten südlich des Millerweges zu einem Verlust von Frischluftproduzenten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes.

Um die weiteren Auswirkungen zu Reduzieren wurden Gründächer als zulässig festgesetzt. Auch die geringere Grundflächenzahl sorgt für mehr Durchlüftung und mehr kühlende Grünflächen zumindest im südlichen Planungsgebiet. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion, Staubfilterung und die kühlende Wirkung im Sommer positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Auf den gesamten Geltungsbereich, insbesondere mit den bereits bebauten Flächen betrachtet ist von hohen Umweltauswirkungen zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (insbesondere A.-Ehrmann-Straße- und Inneberger Straße) geringfügig gegenüber der jetzigen Situation sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung und Produktionsanlagen (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) steigen. Auf den gesamten Geltungsbereich, insbesondere mit den bereits bebauten Flächen betrachtet ist von mittleren Umweltauswirkungen zu sprechen, jedoch auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan bezogen sind **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Insgesamt sind bei Realisierung dieser Planung **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene** in Bezug auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan zu erwarten. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet einschließlich der bestehenden Belastungen liegen jedoch Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit vor.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 Bay-NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Planungsgebiet sowie im räumlich-funktionalen Umfeld nicht vorhanden.

Streng geschützte Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie seltene, empfindliche bzw. streng geschützte Vogelarten (Art. 1 VRL) wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt. Allerdings liegt im näheren Umfeld (westlich des Geltungsbereiches) ein Nachweis über die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) der Artenschutzkartierung (ASK) aus dem Jahr 2007 vor. Diese ist entsprechend dem Anhang 4 der FFH-Richtlinie streng geschützt und ist in Bayern auf der Roten Liste (RL 2) vermerkt.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (nördlich der A.-Ehrmann-Straße) dient als PKW-Stellplatz für die Geschäftsleitung und Besucher der Großmolkerei. Ein Teil der Stellplätze sind zu Ladung vom E-Autos reserviert und an der

Ostseite steht eine Doppelgarage. Der Bereich südlich der A.-Ehrmann-Straße und nördlich des Millerweges ist bereits in gewerblicher Nutzung und zeichnet sich durch die entsprechenden Gebäude- und Freiraumstrukturen aus. Es gibt nur wenige nicht befestigte Flächen entlang der Randbereiche.

Südlich des Millerweges befindet sich angrenzend an die Inneberger Straße noch ein Reihenhauses mit Gärten, deren Abriss jedoch geplant ist. Das östlich gelegene Reihenhauses ist bereits Ende 2022 abgebrochen worden. Daran angrenzend besteht ein PKW-Parkplatz an dessen südlichen Rand eine Baumreihe steht. Wiederum daran östlich angrenzend befindet sich ein gestuftes Sickerbecken mit insgesamt 5 Ebenen. Das Grundstück Fl.-Nr. 497/6 sowie das restliche Grundstück Fl.-Nr. 497 werden als intensiver Acker genutzt. Die Fl.-Nr. 496 dient als landwirtschaftlicher Flurweg. Der östliche Bereich südlich des Millerweges wird unterschiedlich genutzt. Zum einem wurden entlang des Millerweges eine befestigte LKW-Parkfläche geschaffen. Der Großteil des restlichen Grundstückes (Fl.-Nr. 495) wird zur Lagerung von Oberboden und Kies genutzt oder als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Südosten befindet sich eine steilere Böschung, die in Teilen mit einzelnen Laubbäumen und Sträuchern bestanden ist. Der Unterwuchs besteht aus einem eher artenarmen Grassaum. Der Flurweg Fl.-Nr. 348 ist als solcher nicht erkennbar. Er wird als Grünland bewirtschaftet.

Weitere Grünstrukturen, wie Großbäume, befinden sich im Westen innerhalb der angrenzenden Privatgrundstücke und im Osten entlang der Kreisstraße MN 8 außerhalb des Geltungsbereiches.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich weder im nahen noch weiteren räumlichen Umgriff und sind durch die geplante Bebauung somit nicht betroffen.

Die für eine erweiternde Bebauung vorgesehenen Flächen südlich des Millerweges können insgesamt betrachtet als ein Gebiet von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung für seltene und damit besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten eingestuft werden. Auch sind mit dem angrenzenden Siedlungsbestand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung entsprechende Vorbelastungen vorhanden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der Ausstattung und Bestandssituation der noch zur Bebauung vorgesehenen Flächen des PG mit intensiver landwirtschaftlicher Acker- und Grünlandnutzung sowie aufgrund des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden und unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes ist das Lebensraumpotential für seltene, empfindliche und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutende Tierarten als von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine zu berücksichtigende Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK) vor. Westlich des Planungsgebietes, innerhalb des grundsätzlich räumlich-funktionalen Bereiches, liegt ein Fundpunkt vor. Hierbei handelt es sich um den Nachweis einer einzelnen Großen Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) im Siedlungsbereich entlang der Brunnengasse (ASK-Nr. 7827-0463) aus dem Jahr 2007.

Diese Fledermausart nutzt wald- sowie gewässerreiche Landschaften, aber auch Waldflächen direkt als Jagdgebiet. Als Sommerquartiere und Wochenstuben dienen Spalten und spaltförmige Lücken an Gebäuden und Bäumen. Auch abstehenden Rinde oder Flachkästen werden genutzt. Die Wochenstubenzeit erstreckt sich von Mai bis etwa Anfang August, wobei die meisten Jungtiere im Juni geboren werden. Als Winterquartiere dienen frostfreie Höhlen, Stollen oder Keller.

Bei dem angegebenen Fundpunkt handelt es sich um eine einzelne Fledermaus an einem Bestandsgebäude, aufgenommen im Juni 2007. Damit ist der Nachweis einer Wochenstube auszuschließen und es handelt sich vermutlich um das Sommerquartier eines Einzeltieres. Als Jagdhabitat kommt vermutlich das angrenzende Günstal mit den waldbestandenen Hangleiten in Betracht. Daher sind negative Auswirkungen auf diese Art durch die geplante Gewerbebebauung aufgrund der mangelnden Quartiersmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden und den ausreichenden, weiterhin zur Verfügung stehenden Nahrungshabitaten nicht zu erwarten.

Die Baumreihe entlang der Stellplätze südlich des Millerweges stellt ein (potenzielles) Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für die typischen Vogelarten des Siedlungsbereiches (Gehölzbrüter) dar. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung im unbelaubtem Zustand der Bäume nicht festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Weiterhin können

nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des PG sieht die Gemeinde Oberschöneegg im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es vorrangig zu einem Verlust von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen im Ortsrandbereich sowie einer Baumreihe mit Bäumen mittleren Alters an den Stellplätze südlich des Millerweges Planungsgebietes. Die Grünlandflächen im östlichen Bereich werden z. T. auch als Lagerflächen für Oberbodenmieten und als LKW-Stellplätze genutzt. Gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sind i.V.m. der Realisierung des Vorhabens (Bauphase) nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich außerdem in der temporär erhöhten Störung der näheren Umgebung durch z. B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc. Hierbei handelt es sich allerdings ebenfalls um intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen und Siedlungsbestand von geringer ökologischer Bedeutung. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters für die Baumfällung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** in Bezug auf den Acker- und Grünlandverlust und **mittlerer Erheblichkeit** in Bezug auf den Gehölzverlust zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens in erster Linie zu einer weiteren Einschränkung der Offenland-Lebensräume (z. B. (Teil-) Nahrungshabitat für Greifvögel). Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, da im größeren Umfeld die landwirtschaftliche Nutzung dominiert und somit Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung weiter in Richtung der intensiv genutzten Landschaft verlagert. Um Störungen durch Beleuchtung möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen getroffen, um die Außenbeleuchtung soweit als möglich zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. In Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann der Gehölzverlust ersetzt werden und es kommt es zu einer zusätzlichen Strukturanreicherung der Landschaft und damit zu einer grundsätzlichen Erhöhung des Lebensraumangebotes, das für zahlreiche (siedlungstypische) Tierarten interessant sein dürfte. Somit sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der Bestandssituation, artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der Vorbelastungen mit intensiver Acker- und Grünlandnutzung und angrenzender Bebauung sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Als unbebaute Fläche der freien Landschaft dient der bisher nicht bebaute Bereich zwar grundsätzlich der indirekten Erholungsnutzung im Sinne von „Landschaftsgenuss“ und „ungehindertem Blick“ in die freie Landschaft, allerdings unter der Vorbelastung von umgebender Bebauung (Gewerbegebiet / Mischgebiet / Aussiedlerhof). Es besteht somit nur eine geringe Funktionserfüllung, zumal sich die Wohngebiete eher im Westen von Oberschöneegg in Richtung Günstal konzentrieren. Daneben stellen die vorhandenen landwirtschaftlichen Flurwege eine Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft dar. Aber auch hier bleibt festzustellen, dass sich erholungssuchende Anwohner bei Spaziergängen entweder in Richtung Günstal oder in Richtung Nordosten in die freie Landschaft orientieren. Daher kommen den Flurwege im und angrenzend an das Planungsgebiet eher eine geringe Bedeutung zu.

Entlang der Kreisstraße MN 8 östlich des Planungsgebietes verläuft ein Rad- und ein Wanderweg des Landkreises Unterallgäu bzw. der Wanderregion Allgäu. Beide Wege weisen ein eher geringes Besucheraufkommen auf.

Die Privatgärten des angrenzenden Siedlungsbestandes haben hingegen eine hohe Erholungsbedeutung für die jeweiligen Bewohner der Gebäude. Die derzeitigen in den Bebauungsplänen „Millerweg“ und „Millerweg 2“ festgesetzten Kontingentierungen werden derzeit an einzelnen Stellen überschritten.

Der Geltungsbereich liegt in direkter Ortsrandlage zum Ortsteil Oberschöneck und gerade einmal knappe 215 m vom tiefer gelegenen Ortsrand von Dietershofen entfernt. Daneben grenzt direkt die Kreisstraße MN 8 an. Zudem liegt das Planungsgebiet auf dem Höhenrücken von Oberschöneck, direkt angrenzend an das Günztal. Die Fläche weist eine weiträumige und fernwirkende Einsehbarkeit insbesondere von Süden und Westen auf. Auch von Osten und Nordosten sind die hohen Bestandsgebäude gegenüber dem Siedlungsbestand dominierend. Lediglich von Norden weist das Planungsgebiet nur eine geringe Einsehbarkeit auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der restlichen Planung südliche des Millerweges (Baugruben, Baumaschinen, Krane, Baulärm etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).

Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Gärten des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes im Westen zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Inneberger Straße und A.-Ehrmann-Straße) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt im südlichen Ortsrandbereich von Oberschöneck eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-) Landschaft. Wichtige, für die ortsnahe Erholung dienende Flächen sind dabei nicht betroffen. Durch die Einziehung des Millerweges geht eine öffentliche Verbindungsstraße, die zu dem bestehenden Rad- und Wanderweg entlang der MN 8 in Richtung Osten führt, verloren. Allerdings wird durch den neu geplanten Feldweg eine Ersatzverbindung geschaffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist aufgrund Art und Umfang der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bebauung von einer weiteren Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und in der Folge von erhöhten Lärmemissionen entlang der Erschließungsstraßen auszugehen. Die Überarbeitung der Flächenkontingente in dieser Änderung passt die bestehenden Werte an die gesetzlichen Grenzwerte an. Dadurch werden bisherige Überschreitungen vermieden und eine weiterer Ausbau des Gewerbebetriebes möglich. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund restlichen hohen Flächeninanspruchnahme, der Anpassung der Flächenkontingente sowie Zusatzkontingente sowie der zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsbelastung von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Im östlichen Bereich schließen sich nach der Kreisstraße landwirtschaftliche Flächen und eine Hofstelle im Außenbereich an. Auch im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MN 32 (Inneberger Straße) in deren Anschluss sich Mischbauflächen mit gewerblicher und wohnlicher Nutzung und darüber hinaus Wohnbauflächen befinden. Bei dem Gewerbebetrieb an der Inneberger Straße handelt es sich um eine Schreinerei. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt entweder direkt die Ortsdurchfahrt der Kreisstraßen MN 8 (A.-Ehrmann-Straße) oder weitere Mischbauflächen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Darüber hinaus ist der Neubau der Gemeindehalle bzw. eines Dorfgemeinschaftshauses „Haus der Vereine“ nördlich des Geltungsbereiches erwähnenswert. Die westlich verlaufende Inneberger Straße (MN 32) und die im Osten bzw. Norden verlaufende A.-Ehrmann-Straße (MN 8) sind als Kreisstraßen ausgewiesen. Die Inneberger Straße weist eine Verkehrsbelastung von ca. 1.350 Fahrzeugen (DTV_Kfz) und die A.-Ehrmann-Straße weist eine Verkehrsbelastung von 2.315 Fahrzeugen (DTV_Kfz) auf (Landesbaudirektion Bayern, 2023).

Mit den genannten Immissionsquellen (Großmolkerei, Schreinerei, „Haus der Vereine“, Hofstelle mit Viehhaltung und Fahrsilos und Kreisstraßen) liegen für den Geltungsbereich und die Umgebung Lärmbelastungen vor. Daher sind bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen „Millerweg“ und Millerweg 2“ Festsetzungen zur Emissionskontingentierung für die Großmolkerei getroffen worden. Derzeit überschreitet die Großmolkerei an einzelnen Stellen die zulässigen Kontingentierungen, die jedoch in den vorliegenden Bebauungsplänen streng festgesetzt sind. So sind an

einigen, weniger kritischen Immissionsorten die gesetzlich festgelegten Richtwerte durch die Kontingentierung nicht ausgeschöpft worden oder werden durch besonders kritische Immissionsorte zu stark limitiert (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 2022) Daher wurden von der Fa. Ehrmann eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 1 dieser Begründung). Die Neukontingentierung sowie Festlegung der neuen Zusatzkontingente sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff sicherstellen unter gleichzeitiger Ausschöpfung der rechtlich zugelassenen Immissionen.

Weiterhin können von den benachbarten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen Emissionen (u. a. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im wirksamen FNP nicht dargestellt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen v. a. durch Lärm, Staub und Abgase (verursacht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, etc.) des angrenzenden Siedlungsbestandes und entlang der Erschließungsstraßen (Inneberger Straße, A.-Ehrmann-Straße) auszugehen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die gewerbliche Bebauung bzw. der Änderungen der Flächenkontingentierungen und Zusatzkontingente **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** verursacht. Auf die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz in der Bebauungsplan-Satzung wird verwiesen. Es ist von grundsätzlichen **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt kommt es zu einem Anstieg der Emissionen aus der Gebäudeheizung. Weiterhin ist bei Bebauung des südlichen, noch freien Gewerbegebietes grundsätzlich eine Erhöhung der Anzahl an Fahrzeugbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Darüber hinaus sind weitere Schallemissionen durch die gewerbliche Erweiterung der Flächen bzw. durch Betriebsabläufe zu erwarten. Diese sind jedoch durch verbindlich festgesetzte Emissionskontingente gedeckelt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauanträge nachgewiesen werden muss. Diese Werte liegen sogar unter den rechtlich zulässigen Grenzwerten der TA Lärm. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sichergestellt werden. Es ist von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte und der zahlreich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** auszugehen.

Insgesamt kommt es mit dieser Änderung der Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches **zu keinen unzulässigen Lärm-Immissionen und somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.**

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Oberschöneegg, welcher auf der Hochebene über dem Günztal bzw. direkt an der Hangleite liegt. Das Gelände fällt von Westen von ca. 628 m ü NHN auf ca. 604 m ü NHN im Südosten ab (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

Der nördliche Teil des Planungsgebietes (nördlich der A.-Ehrmann-Straße) dient als PKW-Stellplatz für die Geschäftsleitung und Besucher der Großmolkerei. Ein Teil der Stellplätze sind zu Ladung vom E-Autos reserviert und an der Ostseite steht eine Doppelgarage. Der Bereich südlich der A.-Ehrmann-Straße und nördlich des Millerweges ist bereits in gewerblicher Nutzung und zeichnet sich durch die entsprechenden Gebäude- und Freiraumstrukturen aus. Es gibt nur wenige nicht befestigte Flächen entlang der Randbereiche.

Südlich des Millerweges befindet sich angrenzend an die Inneberger Straße noch ein Reihenhaus mit Gärten, deren Abriss jedoch geplant ist. Das östlich gelegene Reihenhaus ist bereits Ende 2022 abgebrochen worden. Daran angrenzend besteht ein PKW-Parkplatz an dessen südlichen Rand eine Baumreihe steht. Wiederum daran östlich angrenzend befindet sich ein gestuftes Sickerbecken mit insgesamt 5 Ebenen. Das Grundstück Fl.-Nr. 497/6 sowie das restliche Grundstück Fl.-Nr. 497 werden als intensiver Acker genutzt. Die Fl.-Nr. 496 dient als landwirtschaftlicher Flurweg. Der östliche Bereich südlich des Millerweges wird unterschiedlich genutzt. Zum einem wurden entlang des Millerweges eine befestigte LKW-Parkfläche geschaffen. Der Großteil des restlichen Grundstückes (Fl.-Nr. 495) wird zur Lagerung von Oberboden und Kies genutzt oder als Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Südosten befindet sich eine steilere Böschung, die in Teilen mit einzelnen Laubbäumen und Sträuchern bestanden ist. Der Unterwuchs besteht aus einem eher artenarmen Grassaum. Der Flurweg Fl.-Nr. 348 ist als solcher nicht erkennbar. Er wird als Grünland bewirtschaftet.

Die Gehölze im Osten des Planungsgebietes erfüllen eine abschirmende Wirkung und sind damit von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Gleiches gilt für die abschirmenden, bepflanzten Wall an der Inneberger Straße und die Baumreihe an dem PKW-Stellplatz südlich des Millerweges.

Vorbelastungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild stellen v. a. hohen Gebäude des Gewerbebetriebes, die fehlende Eingrünung im Süden sowie die fehlende Eingrünung der PKW-Stellplätze im Norden dar.

Die Gebiet weist eine weiträumige und fernwirkende Einsehbarkeit insbesondere von Süden und Westen auf. Auch von Osten und Nordosten sind die hohen Bestandsgebäude gegenüber dem Siedlungsbestand dominierend. Lediglich von Norden weist das Planungsgebiet nur eine geringe Einsehbarkeit auf.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es vor allem noch während der Realisierung der Planung für das südliche Gebiet durch z. B. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu einer optischen Beeinträchtigung der Landschaft vor dem Hintergrund bereits bestehender Vorbelastungen (Hochregallager, Siloanlagen, etc.). Diese ist jedoch lediglich temporär und insgesamt als **von geringer Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgt eine weitere Einengung und bauliche Überprägung der freien Landschaft vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen durch den Gebäudebestand in einer großen Flächendimension und mit vergleichsweise großflächigen, hohen und mächtigen Baukörpern. Aus diesem Grunde wurde auch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung, zum Trennungsrund und zur Öffentlichen Grünfläche überarbeitet um eine wirksame Eingrünung mit Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung und zu erreichen. Weiterhin dienen u. a. die geänderten bzw. neuen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Dachbegrünung, zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und zur Geländemodellierung der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Wichtige Blickbeziehungen werden infolge der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf die weiträumige Einsehbarkeit, die bestehenden Vorbelastungen und die lediglich mittelfristig wirksamen Ortsrandeingrünung sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Gewerbenutzung selbst sind hingegen **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der vergleichsweise großen Flächendimension, der zu erwartenden, weiteren hohen und großflächigen Baukörper unter Berücksichtigung der vorgesehenen - allerdings erst mittelfristig wirksamen - festgesetzten qualitätsvollen Ortsrandeingrünung **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** in Bezug auf die Änderungen in diesem Bebauungsplan gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzende befindet sich an der A.-Ehrmann-Straße ein Baudenkmal (Nr. D-7-78-184-6). Dabei handelt es sich um ein spätmittelalterliches Kreuz aus Tuffstein. Im weiteren räumlich-funktionalen Umgriff sind keine zusätzlichen Bau- und Bodendenkmäler bekannt (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Da in diesem Bereich des Baudenkmal bereits Bestandsgebäude vorliegen bestehen somit nur **geringe Auswirkungen** gegenüber dem **Schutzgut Kulturgüter**.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes das bestehende Reihenhause südlich des Millerweges, die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 489, die Stellplätze nördlich der A.-Ehrmann-Straße, die Stellplätze sowie die Sickeranlage südlich des Millerweges zu nennen. Für die vorhandene, genehmigte Bebauung besteht Bestandsschutz. Dennoch ist mittelfristig der Abbruch des bestehenden Reihenhauses und vermutlich auch die Überbauung der PKW-Stellplätze und der Sickeranlage südlich des Millerweges für die Erweiterung der Betriebsflächen geplant. Darüber hinaus liegen die öffentlichen Straßen A.-Ehrmann-Straße und der Millerweg sowie die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege Fl.-Nrn. 396 (TF, Gmkg. Oberschöneegg) und 348 (TF, Gmkg. Dietershofen) innerhalb des Geltungsbereiches. Die A.-Ehrmann-Straße und der Flurweg Fl.-Nr. 348 sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Für den Millerweg und die Teilfläche des Flurweges Fl.-Nr. 396 ist jedoch eine Einziehung geplant, da die Flächen zu einer Betriebsfläche zusammengeschlossen werden sollen. Als Ersatz werden zumindest für die Landwirtschaft und Erholungssuchende eine neue Flurwegeverbindung im Süden des Planungsgebietes gewidmet. → **Auswirkung mittlerer Erheblichkeit**

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich und die damit verbundene technische Überprägung sind weiterhin nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluf-Produktion, Staubfilterung) auswirken. Ähnlich positive Effekte bietet auch die festgesetzte Dachbegrünung, die Lebensräume für Insekten zur Verfügung stellt, Niederschlagswasser zurückhält und durch die Verdunstung zu kühleren Temperaturen beitragen kann. Auch die Änderung der Grundflächenregelung sorgt für eine Reduzierung der überbaubaren Flächen und damit eine Verringerung der versiegelten Flächen.

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter Kap. 8.2.1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

8.2.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oberschöneegg ist nördlich der Stellplätze an der A.-Ehrmann-Straße die Erweiterung von einem Mischgebiet geplant. Konkret sollen dort ortsansässige Handwerksbetriebe untergebracht werden. Im Zuge dieser Planung kann es insbesondere zu Kumulierungen im Bereich des Immissionsschutzes und der Lärmentwicklung kommen.

8.2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. den Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle), untergeordnet Biomüll und Grün- gut erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen für die entsprechende gewerbliche Bebauung liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

8.2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich um eine Großmolkerei mit eigener Werkstatt und eigenem Blockheizkraftwerk, welches durch Gas betrieben wird. Aufgrund der Größe und der Art des Betriebes sowie des Blockheizkraftwerkes kann ein Störfallrisiko gemäß der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. In der Produktion bzw. bei Reinigung der Produktionsanlagen könnten Stoffe und Gemische des Anhang 1 der 12. BImSchV zum Einsatz kommen. Ferner können Unfälle (z. B. entweichendes Gas aufgrund einer kaputten Leitung) oder auch Brände und Explosionen nicht ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass für die bestehenden Anlagen die erforderlichen Genehmigungen sowie Notfallpläne vorliegen sowie die möglicherweise gefährlichen Stoffe und Gemische nur in den vorgegebenen Mengen vorhanden sind. So ist auf jeden Fall beispielsweise ein Brandschutzplan bereits vorhanden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen durch den bestehenden Betrieb erfüllt werden.

Im direkten Umfeld der Produktionsanlagen an der A.-Ehrmann-Straße befindet sich ein denkmalgeschütztes Feldkreuz. Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 0 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmal-schutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.2.1 - 8.2.7 beschrieben.

Durch das Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand dennoch keine erhöhten und/oder besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Eine erhöhte und/oder besondere Anfälligkeit der Gewerbeflächen selbst gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. Erderwärmung, Sturm, Überschwemmung) besteht nicht. Jedoch kann es aufgrund der starken Versiegelung des Grundstückes Fl.-Nr. 489 bei Starkregenereignissen zu wild abfließenden und ggf. zu eindringendem Niederschlagswasser kommen. Bei Trockenheit und Hitze können sich die Betriebs- und Stellplatzflächen aufgrund der starken Versiegelung und fehlender Grünflächen sowie Grünstrukturen überproportional gegenüber der restlichen Umgebung aufheizen.

8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrandlage. Auch eine besonders exponierte Kuppenlage liegt nicht vor. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Hochwasser oder Sturm. Allerdings fällt das Gelände im Planungsgebiet von Nordwesten in Richtung Südosten ab. Insbesondere im südöstlichen Bereich ist der Hang stärker geneigt als im restlichen Gebiet. Zudem ist das Grundstück Fl.-Nr. 489 zu 90 % mit Gebäuden überbaut oder mit Asphalt versiegelt. Daher kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließenden Hangwasser insbesondere in Richtung Südosten und auch zu eindringendem Wasser kommen, wenn die Kanalisation überlastet ist. Auch auf der A.-Ehrmann-Straße kann es zu abfließenden Niederschlagswasser kommen.

Darüber hinaus verfügt der nördliche Teilbereich des Planungsgebietes über nur einen sehr geringen Anteil an kühlenden Grünflächen und Gehölzen und ist stark versiegelt. Daher ist in diesem Gebiet mit einer überproportionalen Erwärmung der Flächen und Umgebungstemperatur an Hitzetagen im Vergleich zum restlichen Siedlungsbestand zu

rechnen. Durch den Klimawandel werden auch extreme Hitze- und Dürreereignisse weiter zunehmen, welche in ihren Folgen durch die hohe Versiegelung innerhalb des Gebietes weiter verstärkt werden.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das dargestellte Planungsgebiet würde aufgrund der bestehenden Bebauungspläne „Millerweg“ und „Miller 2“ weiterhin mit den bereits geltenden Regelungen bebaut werden dürfen. Das bedeutet, dass die dargestellten Gewerbebauflächen weiterhin zu 97 % überbaut werden dürften und auch die festgesetzten Immissionsschutzwerte auch in Zukunft überschritten werden. Die ansässige Firma würde außerdem die Strafzahlungen weiter entrichten müssen.

Daneben bleibt festzuhalten, dass bei Nichtdurchführung der Planung eine gute Gelegenheit zur Aktualisierung der bestehenden Festsetzungen auf die aktuellen Standards nicht erfolgt. Auch die in Kap 7.1 aufgeführten Verbesserungen gegenüber den Schutzgütern würden nicht erreicht werden.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerischen und gesamtplanerische Änderungen an Festsetzungen sowie Maßnahmen festgesetzt:

- Herausnahme der bisher geplanten Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes und Umwandlung in einen geplanten Feldweg bzw. in Private Grünfläche zur Ortstrandeingrünung → Reduzierung der Versiegelung;
- Überarbeitung der Grundflächenregelung (GRZ) → Reduzierung der überbaubaren Flächen um rund 1,7 ha;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze;
- Zulässigkeit von begrünten Dächern bei Neubauten, Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen;
- Festsetzungen zu Werbeanlagen einschl. Unzulässigkeit von Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen;
- Festsetzungen zu Einfriedungen einschl. Durchlässigkeit für Kleintiere;
- Festsetzungen zur (insektenfreundlichen) Außenbeleuchtung;
- Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzflächen;
- Festsetzung zur Verwendung von gebietseigenen Saatgut zur Begrünung der Privaten und Öffentlichen Grünflächen;
- Festsetzung zur Verwendung von gebietsheimischen Pflanzgut im Ortsrandbereich;
- Festsetzungen zur Pflege der Grünflächen (Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Anzahl der Mahd, Abtransport des Mahdgutes, kein Saugmäher);
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz;

Unter Beachtung der Änderungen an den bestehenden Regelungen und Festsetzungen sowie der neuen, festgesetzten, umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt eine Verbesserung für die meisten Schutzgüter gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Ausgangszustand vor. Daher ist davon auszugehen, dass durch diesen Bebauungsplan kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff erfolgt. In diesem Sinne wird auch keine, über den Bestand hinausgehende Berechnung des Kompensationbedarfes und eine flächenscharfe Verortung von Ausgleichsflächen notwendig.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschöneegg sind die Flächen des Geltungsbereiches bereits als Gewerbebauflächen dargestellt. Auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen aufgrund der bestehenden Bebauungspläne bereits berücksichtigt.

Die Flächen im gegenständlichen Plangebiet verfügen insbesondere über die Eignungskriterien der Flächenverfügbarkeit und gesicherte Erschließung. Auch die direkte Nähe zu den bereits bestehenden Gebäuden und Anlagen ist

vorhanden. Darüber hinaus erfüllt der Standort im Wesentlichen die Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 3).

Eine eingehende Überprüfung von alternativen Standorten und Planungsmöglichkeiten wurde daher im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht durchgeführt.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberschönegg dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. BayernAtlas, UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 11 verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen. Dabei wurden vorrangig die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Änderungen und Neuregelungen berücksichtigt.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Oberschönegg zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen. Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Hauptgebäude im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 3 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes überprüft werden, ob die durchzuführenden Baumpflanzungen, die auch der Baugebietseingrünung dienen, für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Außerdem sollte zeitnah bzw. in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes im GE 5 bis GE 7 folgt, überprüft werden, ob die auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung realisiert wurden und auch diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.8 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sollen die bisherigen Festsetzungen, insbesondere derer zum Immissionsschutz, der bestehenden Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“ aktualisiert und an die neuesten Planungen angepasst werden. Für eine bessere Übersicht, werden die beiden Bebauungspläne in einem Bebauungsplan zusammengeführt. Ziel der Gemeinde ist es, den Belangen des Immissionsschutzes unter gleichzeitiger Förderung eines wichtigen ortsansässigen Arbeitgebers gerecht zu werden. Zudem will

die Gemeinde Oberschönegg mit dem gegenständlichen Vorhaben die bisherigen Festsetzungen aktualisieren und vereinfachen sowie den neuesten gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen. Mit der Einziehung der vorgenannten Wege sollen Unfälle unter Beteiligung von Betriebsangehörigen und öffentlichen Verkehrsteilnehmern vermieden werden. Die Widmung des neuen Feldweges dient der Vermeidung einer Verschlechterung der lokalen verkehrlichen Situation für die örtliche Landwirtschaft.

Das gegenständliche Planungsgebiet (PG) ist in besonderem Maße geprägt durch die Hanglage auf einem Höhenrücken angrenzen an das Günztal mit bereits bestehender, massiver Gewerbebebauung, intensive Acker- und Grünlandnutzung und der bestehenden Mischgebietsbebauung außerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzend an das Gebiet verläuft im Osten die Kreisstraße MN 8 (A.-Ehrmann-Straße) und im Westen die Kreisstraße MN 32 (Inneberger Straße).

Das PG ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberschönegg bereits als „Gewerbebauflächen“ und mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Es sind weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem BNatSchG und BayNatSchG noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) unmittelbar von der Planung betroffen oder stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet. Weiterhin befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff. Allerdings liegt im näheren Umfeld (westlich des Geltungsbereiches) ein Nachweis über die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) der Artenschutzkartierung (ASK) aus dem Jahr 2007 vor. Diese ist entsprechend dem Anhang 4 der FFH-Richtlinie streng geschützt und ist in Bayern auf der Roten Liste (RL 2) vermerkt. Es sind jedoch durch die gegenständliche Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen gegenüber dieser Fledermausart zu erwarten. Ein weiteres Vorkommen seltener, empfindlicher oder streng geschützter Tierarten (v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie seltener empfindlicher, streng geschützter Vogelarten der VRL 1 wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Des Weiteren ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und / oder der nach nationalem Recht streng geschützten Arten erfüllt werden, wenn die Bauzeitenregelung für die Rodungsarbeiten der bestehenden Baumreihe im PG eingehalten wird. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf das nationale Artenschutzrecht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Listen) nicht zu erwarten.

Es ist festzuhalten, dass mit dem gegenständlichen Bauleitplanung die bereits bestehenden Satzungen „Millerweg“ und „Millerweg 2“ zusammengeführt und überarbeitet werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurden jedoch keine, über die bisher dargestellten Gewerbegebiete hinausgehende Neuausweisung von Bauflächen vorgenommen. Die südlichen Bauflächen wurden bisher noch nicht in Anspruch genommen, daher kommt es in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben in diesem Bereich zu einer weiteren Überformung, Veränderung und (Teil-) Versiegelung eines lokal weit verbreiteten Bodentyps mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit (landwirtschaftliche Nutzflächen / Braunerden). Dabei ist aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Schutzgüter v. a. von einer Beeinträchtigung gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild und Sachgüter mit einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ist mit geringer bis mittlerer, die Schutzgüter Boden und Fläche, Lokalklima und Lufthygiene und Kulturgüter mit geringer Erheblichkeit betroffen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Als Beeinträchtigungen zu nennen sind insbesondere der Flächenverlust von Böden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit, die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft mit Versiegelung und Verlust von Offenlandlebensräumen sowie Nutzungskonflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, u. a. durch eine qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung sowie eine möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter begegnet werden.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte nötige Inanspruchnahme der naturschutzfachlich insgesamt keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen (Acker und Intensivgrünland, bereits bebaute Flächen) ist somit in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Insgesamt konnte durch die Überarbeitung und Ergänzung der Festsetzungen in diesem Bebauungsplan eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie dem Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) gegenüber den bisherigen Satzungen erreicht werden. Unter Beachtung der Änderungen an den bestehenden Regelungen und Festsetzungen sowie der neuen, festgesetzten, umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegt eine Verbesserung für die meisten Schutzgüter gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Ausgangszustand vor. Daher ist davon auszugehen, dass durch diesen Bebauungsplan kein erheblicher, zusätzlicher Eingriff erfolgt. In diesem Sinne wird auch keine, über den Bestand hinausgehende Berechnung des Kompensationbedarfes und eine flächenscharfe Verortung von Ausgleichsflächen notwendig.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage dieses Bebauungsplanes nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Hauptgebäude im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 3 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes überprüft werden, ob die durchzuführenden Baumpflanzungen, die auch der Baugebietseingrünung dienen, für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Außerdem sollte zeitnah bzw. in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes im GE 5 bis GE 7 folgt, überprüft werden, ob die auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung realisiert wurden und auch diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Tabelle 3 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	geringe bis mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit

Kultur- /Sachgüter	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
---------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Vorfeld zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um eine Neu-Kontingentierung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Bereits in den vorangegangenen Bebauungsplänen „Millerweg“ und Millerweg 2“ wurden zum Schutz der angrenzenden Bebauung bereits immissionswirksame und flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Die Festsetzung der Kontingentierungen erfolgte allerdings nach relativ strengen Maßstäben und sind für die Großmolkerei nachteilig ausgelegt. Daher werden diese festgesetzten Schalleistungspegel derzeit an einzelnen Stellen überschritten. Außerdem konnte auch durch die Neuausweisung des Baugebietes „Nördlich des Nordweges“ in Dietershofen und die damit näher an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung, die Kontingente ebenfalls nicht mehr eingehalten werden, was sich ebenfalls nachteilig auf den Betrieb auswirkt, obwohl dieser nicht „lauter“ geworden ist. Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH hat daher unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen der Umgebung eine Neu-Kontingentierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet, damit eine Überschreitung der bisher festgesetzten Schalleistungspegel vermieden wird. Die festgesetzten Kontingentierungen bleiben weiterhin unter den rechtlich zulässigen Grenzwerten der TA Lärm. Zudem wurden die neuen PKW-Stellplätze nördlich der A.-Ehrmann-Straße berücksichtigt. Die Untersuchung wurde von der Fa. Ehrmann beauftragt und das Gutachten bereits im April 2022 fertiggestellt (vgl. Anlage 1 dieser Begründung).

Das Planungsgebiet liegt im ländlich und gewerblich geprägten Ortsrandbereich von Oberschöneegg. Im östlichen Bereich schließen sich nach der Kreisstraße landwirtschaftliche Flächen und eine Hofstelle im Außenbereich an. Auch im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MN 32 (Inneberger Straße) in deren Anschluss sich Mischbauflächen mit gewerblicher und wohnlicher Nutzung und darüber hinaus Wohnbauflächen befinden. Bei dem Gewerbebetrieb an der Inneberger Straße handelt es sich um eine Schreinerei. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt entweder direkt die Ortsdurchfahrt der Kreisstraßen MN 8 (A.-Ehrmann-Straße) oder weitere Mischbauflächen mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Darüber hinaus ist der Neubau der Gemeindehalle bzw. eines Dorfgemeinschaftshauses „Haus der Vereine“ nördlich des Geltungsbereiches erwähnenswert. Zur Gewährleistung der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch bei Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbebetriebe (Schreinerei und Molkerei) und das „Haus der Vereine“ als Veranstaltungsort, werden für die Plangebietsflächen Schall-Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente festgelegt. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Eine Kontingentierung mit einem Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung ist nicht vorgesehen, da innerhalb des Gemeindegebietes bereits ein unbeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Im Tiefen Tal“ im OT Weinried, 2012) vorhanden ist. Damit wird eine planexterne Gliederung vorgenommen.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Millerweg“ und „Millerweg II““ der Kottermair GmbH vom 14.04.2022 wird verwiesen.

Die gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Emissionskontingente für die neu geplanten Gewerbeflächen werden von der Gemeinde in der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, ebenso wie die vorgeschlagenen Festsetzungen über die Zusatzkontingente sowie zur Berechnung und dem Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente bei den einzelnen Vorhaben.

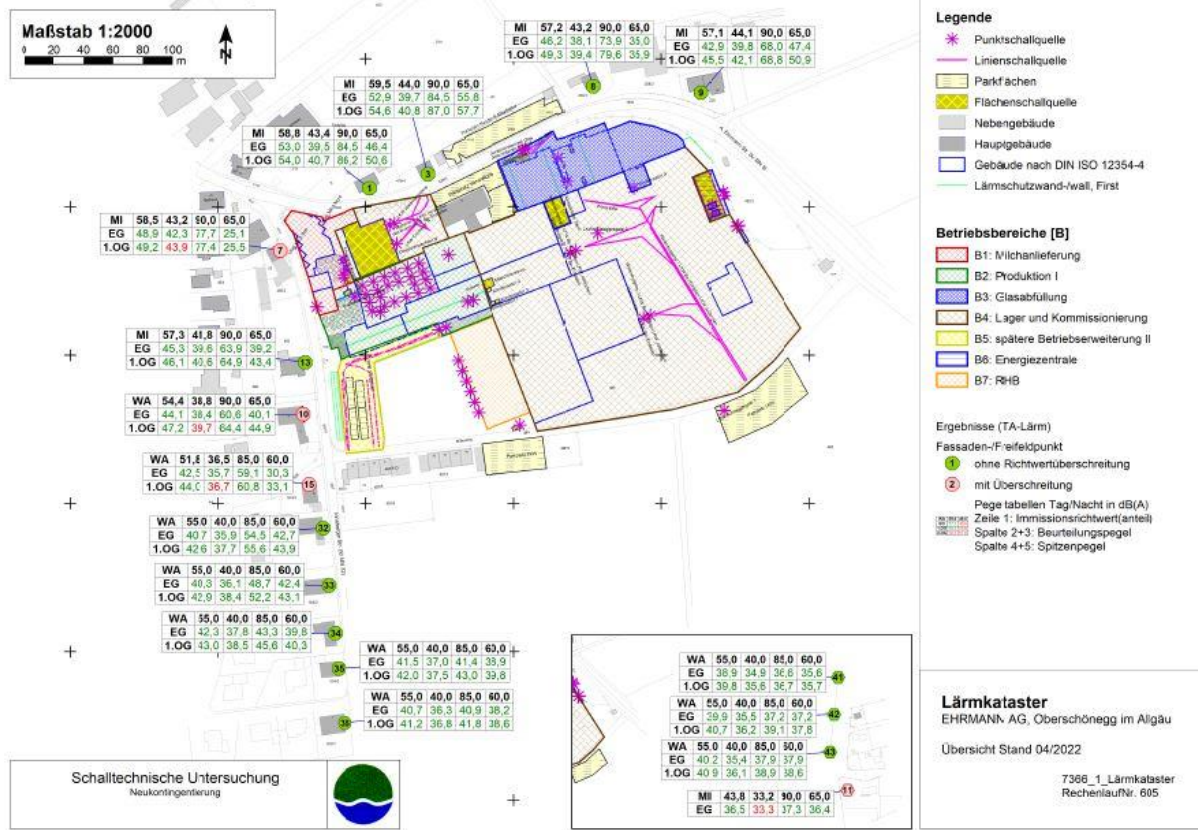


Abb. 8 Darstellung Bestand (Anlage 3 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, Kottermair GmbH)

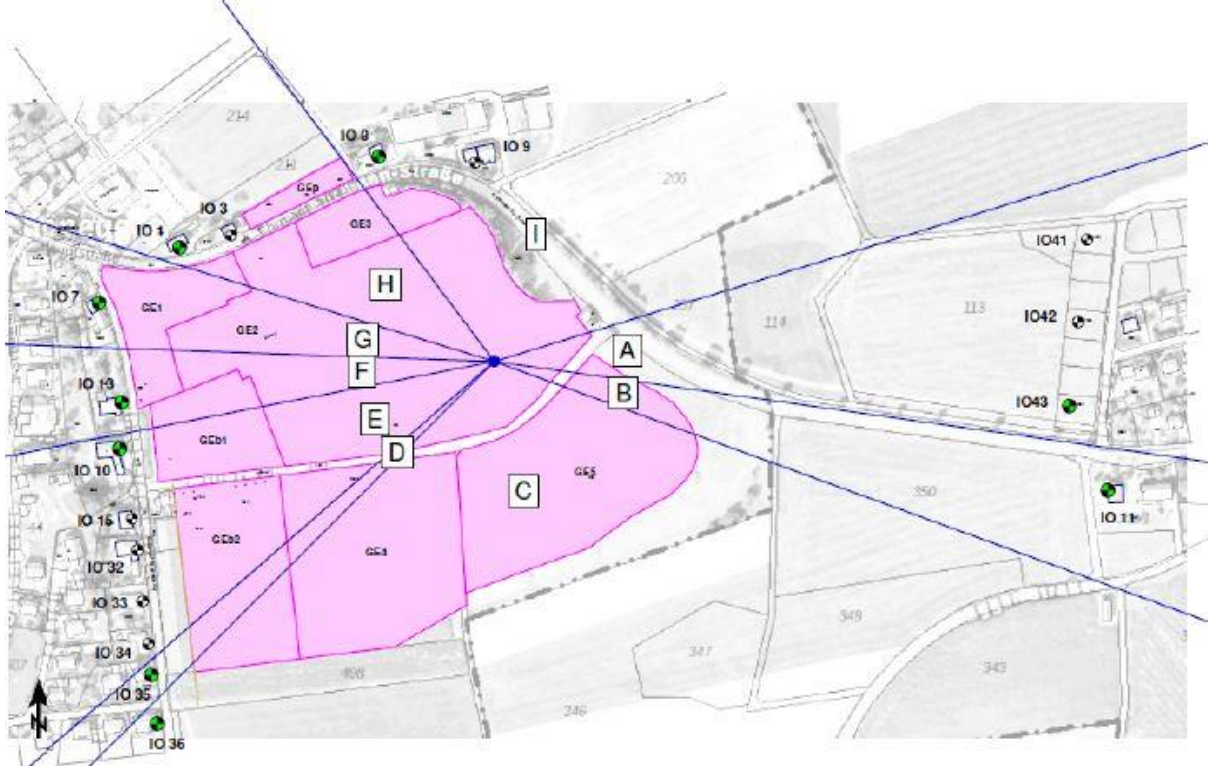


Abb. 9 Kontingentierung und Zusatzkontingentierung (Anlage 1.1 aus Anlage 1 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, Kottermair GmbH)

10 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung für Neubauten wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Diese sind über Erdkabel anzuschließen. Darüber hinaus sind die bestehenden Anlagen und Gebäude der Großmolkerei bereits über mehrere Mittelspannungsleitungen erschlossen. Die bestehenden Stromleitungen sind zu schützen.

Hinweise zum Schutz der Leitungen, zur Arbeitssicherheit und zur Anforderung von Lageplänen können unter den Hinweisen durch Text Ziffer 8 entnommen werden.

10.2 Telekommunikation

Es ist beabsichtigt, die Neubauten an die Telekommunikationsleitungen anzuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes Versorgungsleitungen der Telekom GmbH vorhanden sind. Diese erschließen sowohl von der A.-Ehrmann-Straße aus das Verwaltungsgebäude und die Betriebsgebäude, als auch das noch bestehende Reihenhause und die Lagergebäude vom Millerweg aus.

Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

10.3 Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet ist an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberschöneck angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Dennoch plant die Fa. Ehrmann mittelfristig einen eigenen Brunnen zur Förderung von Trinkwasser zu betreiben. Derzeit läuft die Standortsuche mit Probebohrungen.

Von den beiden Brunnen nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft eine Trinkwasserleitung durch den bestehenden Millerweg.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung weiterer Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt gedrosselt in das bestehende System.

10.4 Niederschlagswasserbehandlung

Für das Planungsgebiet liegt keine Baugrunduntersuchung vor. Es wird empfohlen, den Baugrund für die Bauvorhaben Feuerwehr und Mehrzweckhalle zu untersuchen.

Grundsätzlich liegen nach der Digitalen Geologischen Karte Bayerns und der Ingenieurgeologischen Karte Bayerns im Großteil des Planungsgebietes donauzeitliche Flussschotter aus Kies und Sand, teils mit Ton, Steinen und Blöcken mit einer hohen bis sehr hohen Tragfähigkeit und guter Versickerung vor. Im östlichen und südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches kommt die Obere Serie (OSM) der Oberen Süßwassermolasse aus teils kleinräumig wechselnden Ton, Schluff, Sand und Kies mit ebenfalls wechselhaften Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit vor. Hier kann es auch zu Staunässe kommen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der starken Versiegelung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 489 und der abfallenden Hangneigung in Richtung Südosten bei Starkregenereignissen zu wild abfließenden Hangwasser kommen kann.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen

zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

10.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

11 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Als Bearbeitungsgrundlage wurden außerdem Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Oberschöneck und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

12 QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

Berichte, Leitfäden, Karten und weitere Quellen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (20. 02 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Abgerufen am 22. April 2021 von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). (2012). *Karte der Naturraum-Haupteinheiten und der Naturraum-Einheiten in Bayern*. Augsburg.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). (2020). *Artenschutzkartierung TK 7827, 7828, 7927 und 7928*. Augsburg.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (20. 02 2023). *BayernAtlas*. Von Thema Umwelt - Natur (alle Karten): <https://v.bayern.de/tsX3v> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (22. 02 2023). *BayernAtlas*. Abgerufen am 21. 04 21 von Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000: <https://v.bayern.de/SxGdf>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (22. 02 2023). *BayernAtlas*. Abgerufen am 21. 04 21 von Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000: <https://v.bayern.de/FqQPz>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (22. 02 2023). *BayernAtlas*. Von Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete: <https://v.bayern.de/fpZwZ> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (20. 02 2023). *BayernAtlasPLUS*. Abgerufen am 21. April 2021 von Digitale Höhenlinienkarte, Schummerungsbild (Geländereief): <https://v.bayern.de/TZw5n>

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (22. 02 2023). *BayernAtlasPLUS*. Von Bodenschätzung: <https://v.bayern.de/VF23f> abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.). (2013). *Waldfunktionsplan für die Region Donau-Ilser (Bayerischer Teil)*. München.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.). (1999). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Unterallgäu*. München.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.). (2022). *Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 "Strukturkarte"*. München.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.). (2023). *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - Textfassung*. München.

Gemeinde Oberschöneck . (1998). *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Millerweg" - Gemeinde Oberschöneck*. Oberschöneck.

Gemeinde Oberschöneck (Hrsg.). (1997). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*. Oberschöneck.

Gemeinde Oberschöneck. (2013). *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Millerweg 2" - Gemeinde Oberschöneck*. Oberschöneck.

Ingenieurbüro Kottermair GmbH. (2022). *Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung "Millerweg und Millerweg II" in der Gemeinde Oberschöneck, Landkreis Unterallgäu*. Altomünster.

Landesbaudirektion Bayern. (22. 02 2023). *BAYSIS - Bayerisches Straßeninformationssystem*. Von BAYSIS Kartenfenster, Verkehrsdaten, Straßenverkehrszählung 2021:
<https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> abgerufen

Regionalverband Donau-Iller. (1987). *Regionalplan der Region Donau Iller*. Neu-Ulm.

Regionalverband Donau-Iller. (20. 02 2023). www.rvdi.de. Von <https://www.rvdi.de/regionalplan/fortschreibung> abgerufen

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2020/2023): *Digitale Orthophotos / Flurkarte*;

Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt (Hrsg.). (2003). *Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren"*, Augsburg

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 49) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Oberschöneck, den

(Siegel)

.....
Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Anna-Lina Risse
B.Eng. Landschaftsarchitektur