

Gemeinde Schöngeising

Landkreis Fürstentfeldbruck

5. Änderung des
Flächennutzungsplans

Entwurf 26.02.2013

PV

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/1-8

Inhalt

1	Plandarstellung 1:5.000
2	Begründung
	A Städtebauliche Begründung
	B Landschaftsplanung und Umweltprüfung

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Schöngeising verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.11.1987, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 03.03.1986 und vom 29.06.1988. Ein Landschaftsplan vom Dezember 1997 liegt als noch nicht integrierte Fachplanung dazu vor.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung wurden einige Teiländerungen notwendig. Diese liegen in wirksamer Fassung vor.

Die vorliegende 5. Teil-Änderung wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 26.07.2011 aufgestellt.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans durchläuft der zugehörige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ das Bauleitplanverfahren.

2 Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich umfasst zusammen ca. 32.500 qm.

Am östlichen Ortsrand Schöngeising soll eine Fläche, welche bisher nur für den Gemeindebedarf (Bürgerhaus und Sportanlagen) vorgesehen war, nun teilweise als Fläche für Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Gemeindebedarfsnutzung wird von bisher ca. 13.600 qm auf ca. 5.150 qm vermindert, die gewerbliche Nutzung erhält ca. 15.420 qm.

Das bestehende Biotop (Böschungfläche) soll erhalten und rekultiviert werden. Das Gebiet wird zum östlichen Ortsrand und nach Süden zur Bundesstraße B471 eingegrünt.

Eine Nutzung von Leergrundstücken für gewerbliche/handwerkliche Nutzung oder die Mehrzweckhalle im bebauten Ortsgebiet, z.B. von leer gefallen landwirtschaftlichen Hofstellen, ist mangels geeigneter Grundstücke nicht möglich, sodass die Gemeinde hier bisher unbebaute Flächen in Anspruch nehmen muss.

Ein anderer geeigneter Standort für die geplanten Nutzungen war im Gemeindegebiet nicht zu erkennen. Zwar hätte die Mehrzweckhalle theoretisch auch in das Sportgelände verlegt werden können, damit wäre sie aber nur über sehr lange Wege oder über die Straße vom Ort aus erreichbar gewesen.

Die besondere landschaftliche Qualität Schöngeising (Auenlandschaft des Ampertals, archäologische Fundstellen) trägt dazu bei, wenig geeignete Flächen für ein bauliches Wachstum ermitteln zu können.

Auf Grund der Einsehbarkeit, der Nähe zum Ort, der Lage am Ortseingang und der beschränkten Flächenreserven der Gemeinde wurden hohe Anforderungen an die bauli-

che Gestaltung und die Grünordnung dieses Gewerbegebiets erkannt. Diesen Anforderungen soll der Bebauungsplan gerecht werden.

3 Lage im Ortsgebiet

Das angesprochene Gebiet grenzt unmittelbar an bebautes Gebiet in Schöngeising an. Die Erschließung ist über einen vorhandenen höhenfreien Anschluss an die B 471 gesichert. Das Gelände fällt leicht nach Südosten ab.

Der nördliche Teil des Planungsbereichs überschneidet sich geringfügig mit einem regionalen Grünzug. Grundsätzlich ist Schöngeising aufgrund der vielen Schutzausweisungen in seiner Siedlungs- und gewerblichen Entwicklung eingeschränkt. Aus Sicht der Gemeinde bleiben u.a. aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen am Nordrand des Planungsbereichs die Funktion und der Charakter des regionalen Grünzugs erhalten.

Das kartierte Biotop wird erhalten und soll wieder funktionsfähig hergestellt werden (siehe Bebauungsplan).

Flächen mit Altlastenverdacht, kartierte archäologische Fundstellen, Schutzgebiete (Landschaft, Wassergewinnung, Überschwemmungsgebiete, sonstige) sind nicht betroffen.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass der überplante Bereich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung der Stadt Fürstenfeldbruck liegt. Nach derzeitigem Stand befindet sich das Planungsgebiet in keinem Wasserschutzgebiet, jedoch läuft derzeit ein Verfahren für die Neuausweisung eines Wasserschutzgebiets. Ob und in welcher Gebietskategorie der Planbereich zum Liegen kommt, ist derzeit nicht bekannt.

Des Weiteren sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7J DSchG.

4 Geplante bauliche Nutzung

Das Gebiet soll dem Bau einer – gegenüber der früheren Planung kleineren - Mehrzweckhalle ermöglichen, einen Standort für die vorhandene Skater-Anlage aufnehmen und im Umfang von ca. 15.420 qm (Bruttobauland) gewerbliche Nutzung verwirklichen lassen.

Das Gewerbegebiet soll sich in seiner baulichen Erscheinungsform regionalen Bau Traditionen verpflichten. Ziel der Gemeinde ist, möglichst heimischen Handwerksbetrieben Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die Erschließung soll über eine Stich-Straße erfolgen.

5 Technische Infrastruktur

Die Erschließung ist gesichert (Verkehr, Wasser, Abwasser, Elektrische Energie, Abfallentsorgung).

Zur Erfassung der immissionsschutzrechtlichen Problematik wurde ein Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan beauftragt.

6 Umsetzung der Planung

Die Gemeinde erwartet nach Vorliegen von Baurecht eine eher kurzfristige Umsetzung (3-5 Jahre) der gewerblichen Nutzungen. Die gemeindliche Mehrzweckhalle würde sich derzeit eher als ein mittelfristiges Vorhaben (5-7 Jahre) abzeichnen.

7 Planfertiger

Die Gemeinde Schöngeising ist Mitglied des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt. Die Belange der Landschaftsplanung, die Umweltprüfung sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden von der Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke, München, erarbeitet.

Gemeinde:

Schöngeising, den

.....
(Marianne Hofmuth, Erste Bürgermeisterin)