

Gemeinde
Schöngeising
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet“

08.04.2014.

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Planungsinhalte
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
4. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60
80335 München

1 Planungsinhalte

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.

Die 5. Teil-Änderung „Gewerbegebiet“ wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 26.07.2011 aufgestellt und am 10.12.2013 festgestellt.

Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans hat der zugehörige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ das Bauleitplanverfahren durchlaufen, für welchen am 08.04.2014 der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Am östlichen Ortsrand Schöngeising soll eine Fläche, welche bisher nur für den Gemeindebedarf (Bürgerhaus und Sportanlagen) vorgesehen war, nun teilweise für eine Gewerbenutzung bereitgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Konkret soll hier im nordwestlichen Bereich eine Mehrzweckhalle entstehen, sowie die bestehende Skateranlage nördlich der Mehrzweckhalle angesiedelt werden. Die restlichen Flächen stehen abzgl. der Biotopflächen und der Eingrünung dann für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Das Gebiet wird über die Rothschaiger Straße anhand einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist der daraus resultierende Umweltbericht enthalten.

Der nördliche Teil des Plangebiets überschneidet sich geringfügig mit einem regionalen Grünzug. Zudem ist im Norden eine Biotopfläche enthalten, welche im Zuge der Bebauungsplanung wieder funktionsfähig hergestellt werden soll. Weitere Schutzgebiete oder Flächen mit Altlastenverdacht oder kartierte archäologische Fundstellen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch geeignete Festsetzungen zur Eingrünung und der Grünordnung und zur Bereitstellung der Ausgleichsflächen getroffen. Die Maßnahmen zum Ausgleich werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und über das Ökokonto der Gemeinde Schöngeising zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Lage am Ortseingang spielen die Anforderungen an die Grünordnung sowie an die bauliche Gestaltung eine besondere Rolle. Die Randeingrünung im Nordosten ist als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Solitärgehölzen als lockere Eingrünung vorgesehen. Die Eingrünung zur B471 wird aus flächigen Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen ausgebildet. In die Grünflächen sind jeweils Bereiche für die Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung) integriert.

Die schalltechnische Verträglichkeit bezüglich der Wohnsiedlung im Südwesten des Plangebiets kann auf Grund der festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Hierzu wurde das Schalltechnische Gutachten der Fa. Accon erarbeitet, welches als Anlage der Begründung beiliegt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft und aufgrund der Minimierungsmaßnahmen wie Vermeidung von Verschattung der Biotopflächen (Schattenmodell als Anlage zum Umweltbericht) werden die Verbotstatbestände nicht erfüllt.

3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgten Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit.

Inhaltlich wichtige Punkte waren hierbei:

- *Standortwahl der unterschiedlichen Nutzungen*
- *Kritik an der Konzentration der unterschiedlichen Nutzungen Skateranlage/ Mehrzweckhalle/ Gewerbeflächen direkt neben Wohnbebauung*
- *Wahl der festgelegten Immissionsorte in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Accon*
- *Kritik an der für die Schalltechnische Untersuchung zu Grunde gelegten Verkehrsannahmen*
- *zu erwartende Immissionen allgemein und der Umgang mit der Konfliktbewältigung*
- *Vorschläge zu immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen*

Die vorgebrachten Stellungnahmen, Einwände und Bedenken wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vom Gemeinderat abgewogen und sind, soweit erforderlich, in die Planung sowie in die zum Bebauungsplan gehörige Schalltechnische Untersuchung der Firma Accon eingeflossen.

So ist zum Beispiel der Standort der Skateranlage von der bisherigen Situierung an der Rothschaiger Straße abgerückt worden und befindet sich nun mehr hinter der Mehrzweckhalle, um eine Abschirmung der Wohnbebauung der durch die Skateranlage entstehenden Emissionen zu erreichen. Der geplante Standort der Mehrzweckhalle wurde beibehalten, da dieser in seiner Lage für richtig befunden wurde, zumal es sich um eine Halle für die Bürger handelt, die sich wohnortnah und aus verkehrssicherheitsrelevanten Aspekten nicht am Ende des Gewerbegebiets befinden sollte. Die Wahl der Festlegung der Immissionsorte wurde um entsprechende Punkte in der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Accon erweitert und Festlegungen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile in die Hinweise des Bebauungsplans mitaufgenommen. Die zugrunde gelegten Verkehrsannahmen für die Schalltechnische Untersuchung wurden erläutert und darauf hingewiesen, dass die Gemeinde hier eine realistische Betrachtung der kommenden Situation darstellen möchte, da es selbst bei einer „Worst-Case“-Betrachtung zu keinerlei die Lärmgrenzwerte überschreitenden Zahlen kommen würde.

Des Weiteren haben Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Anregungen im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu der Planung abgegeben.

Die wesentlichen inhaltlichen Punkte waren hierbei:

- *Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und Klimaanpassung, sowie Aussagen zur Nutzung von regenerativen Energien. Aussagen hierzu wurden in die Planung mitaufgenommen.*
- *Verstärkte Eingrünung des Gebiets*
- *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden*
- *Prüfung von Querungshilfen im Bereich der Rothschaiger Straße*
- *Beachtung der Anbauverbotszone entlang der B471 und des Ausfahrtsastes*

- *Hinweise zum Denkmalschutz bzw. zum Umgang mit auftretenden Bodendenkmälern*
- *Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Themen, u.a. die gerade im Verfahren befindliche Neuausweisung des Wasserschutzgebietes, wonach aller Wahrscheinlichkeit nach das Baugebiet in der erweiterten Wasserschutzzone zum Liegen kommen wird.*
- *Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen für die Gewerbeflächen*
- *Umgang mit der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebiets*
- *Redaktionelle Punkte*

Die vorgebrachten Stellungnahmen, Einwände und Empfehlungen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vom Gemeinderat abgewogen und sind soweit erforderlich in die Planung eingeflossen.

So sind z.B. Aussagen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung wie auch ein Hinweis zur empfohlenen Nutzung von regenerativen Energien in die Planung mitaufgenommen worden. Die Eingrünung des Gebietes wurde aufgrund einer erhöhten Anzahl von zu pflanzenden Bäumen Rechnung getragen, sowie die Anbauverbotszone in der Planung berücksichtigt.

Die Hinweise des Denkmalschutzes wurden in die Planung mitaufgenommen und dem laufenden Verfahren zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes wurde in Form von entsprechenden wasserschützenden Festsetzungen Rechnung getragen. Einzelhandelsnutzungen wurden nicht ausgeschlossen, da sich die Gemeinde hier die Möglichkeiten einer angemessenen, wohnortnahen Nahversorgung langfristig offenhalten möchte. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen lehnt sich nun an die gesetzlichen Möglichkeiten nach BauNVO für Gewerbegebiete an.

4 Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden diverse Standorte im Gemeindegebiet für mögliche, dringend benötigte Gewerbeflächen gesucht und geprüft.

Hinsichtlich der Tatsache, dass die Gemeinde Schöngeising umgeben von Schutzgebieten ist und in bestehenden Wohngebieten sich eine gewerbliche Nutzung mit den bereits bestehenden Nutzungen nicht in Einklang bringen lässt, hat sich als einzig sinnvoller Standort mit einer guten Anbindung der nun dargestellte Standort an der B471 am Ortseingang von Schöngeising herausgestellt.

Eine weitere Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf in Form von einer möglichen Mehrzweckhalle und der bereits am Standort vorhandenen Skateranlage stellt sich auch weiterhin aufgrund der Entfernung und guten fußläufigen Erreichbarkeit als gut geeignet dar.

Aus den vorher genannten Gründen hat sich der Gemeinderat mit großer Mehrheit im Rahmen ihrer Planungshoheit für den nun gewählten Standort im Gemeindegebiet für die Entstehung von Gewerbeflächen in Kombination mit Fläche für den Gemeinbedarf entschieden und bereits im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung die rechtliche Grundlage hierfür vorbereitet.

Gemeinde: Schöngeising, den

.....
(Marianne Hofmuth, Erster Bürgermeisterin)