

Flächennutzungsplan der Stadt Schongau

9. Änderung

Erläuterungsbericht nach § 5 Abs. 5 BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Schongau besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992.

Am 19.03.2002 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1796/5, 1796/2, 1798/2, 1797, 4970/2 sowie Teilflächen 4970 und 4971 zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuländer“ für den gleichen Geltungsbereich erfolgt im Parallelverfahren.

2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung:

Südlich im Anschluss an das Industriegebiet „Äußerer Westen“ soll eine weitere Fläche für die Ansiedlung von Industriebetrieben geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Mit der Änderung soll für das gesamte Gebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

3. Planungsgebiet

Lage, Größe: Der Geltungsbereich liegt am westlichen Stadtrand von Schongau und wird nördlich durch das bestehende Industriegebiet Äußerer Westen, östlich durch die Umgehungsstraße sowie südlich und westlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1796/5, 1796/2, 1798/2, 1797, 4970/2 sowie Teilflächen 4970 und 4971 und hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Im Vorfeld wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet.

Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

5. Erschließung:

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über öffentliche Verkehrsflächen möglich. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz und die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG sichergestellt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuländer“, bzw. auf dieser von dem 9. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betroffenen Fläche, wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Die bestehende Fläche des Geltungsbereiches ist 57.577 m² groß, davon sind 1.382 m² befestigte Flächen (Weg) und 56.195 m² werden als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in Kategorie I, unterer Wert mit einem Faktor von 0,3 einzustufen.

Die Berechnung für die Ausgleichsflächen für das geplante „Industriegebiet Neuländer“ ergeben eine notwendige Ausgleichsfläche von 7.561 m². Dabei wurden geplante Strauchpflanzungen im Randbereich des Geltungsbereiches berücksichtigt. Der Nachweis und die Aufwertung der Ausgleichsflächen für dieses Gebiet ist durch Ökokontoflächen der Stadt Schongau (Flurnummer 884, Rösenau, 6.558m² eingebuchte Fläche und einer Teilfläche von Flurnummer 2001/1 Ehem. Gaulager eingebuchte Fläche 12.434 m²) gewährleistet.

7. Hinweis vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen, sind diese dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

8. Änderung nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit der Bearbeitung sämtlicher Fragen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Landschafts-Architekturbüro Feneberg/Menzel von der Fa. Hirschvogel beauftragt worden. Von dem Architekturbüro ist ein kompletter Grünordnungsplan erstellt worden. Hierin werden alle Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend ausführlich behandelt. Dieser Grünordnungsplan wird dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Schongau, den 21. OKT 2003
STADT SCHONGAU


Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister