

Stadt Schongau / 26. Flächennutzungsplanänderung

Erläuterung

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Schongau wird im Bereich des zukünftigen Sondergebietes „Parkplatz und Solarpark an der Flugplatzstraße“ abgeändert. Ein Umweltbericht wird Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Anlass der Änderung:

Die Eigentümer des zu überplanenden Areals (Stadt Schongau und Fa. Hochland) möchten die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in einen Firmenparkplatz mit Überdachung zur Aufnahme von PV-Modulen, sowie einen Solarpark mit Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung von regenerativer Energie konvertieren.

Die benötigte Fläche liegt bisher im nicht überplanten Bereich.

Der FNP muss deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

Bestand:

Die gesamte geplante Anlage liegt im westlichen Bereich der Gemarkung Schongau direkt an der B17. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, teils mit umgebenden Betriebsgebäuden und der angrenzenden Kläranlage der Firma Hochland im Süden.

Nördlich in ca. 300m Entfernung beginnt der bebaute Ortsbereich von Altenstadt.

Topographisch ist das Gelände überwiegend eben.

Zur Bundesstraße hin fällt das Gelände stark geböscht ab.

Planung:

Die neue Planung sieht vor das Gelände mit zwei unterschiedlichen Nutzungen zu belegen. Zum einen ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage geplant, wobei die Module hierzu auf Stahlgestellen verlegt werden, die insgesamt eine Dichte von 70% der Fläche einnehmen. Der andere Teil der Fläche wird für einen Firmenparkplatz mit ca. 275 Stellplätzen benötigt. Die Stellplätze werden in geeigneter Weise überdacht, damit auch hier eine PV-Anlage aufgebracht werden kann. Der Parkplatz ist über eine bestehende Brücke an das Hochland Betriebsgelände angebunden.

Zur freien Landschaft hin wird eine Eingrünung der Flächen erfolgen.

Die Gesamtfläche des Umgriffes beträgt 22.240 m², aufgeteilt in Fläche Parkplatznutzung mit 8.995 m² und der Fläche Solarpark mit 13.245 m².

In diesen Flächen sind eingeschrieben ein begrünter Lärmschutzwall, begrünt mit 1.750 m² und eine Eingrünung mit 1.970 m².

Abwägung:

Zur Abwägung des Vorhabens kann Folgendes angeführt werden:

Gewerbliche Entwicklungspotentiale Stadt Schongau

Die derzeit geplanten und in Realisierung befindlichen Maßnahmen am Standort der Hochland Deutschland GmbH – insbesondere die Errichtung eines Hochregallagers, die Erweiterung des Milchlagers (jeweils auf dem Betriebsgelände) und die Neuerrichtung einer weiteren Produktlinie im Geltungsbereich des BBP Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“ – zielen auf eine möglichst effiziente Flächenausnutzung der beschränkt verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen auf der Gemarkung Schongau ab. Voraussetzung dieser flächensparenden Entwicklung des Standortes ist jedoch die Schaffung der baurechtlich notwendigen Stellplätze abseits der zentralen Betriebsflächen und die damit verbundene Entflechtung von Mitarbeiter- und Betriebsverkehr und dessen Aufteilung auf mehrere Erschließungsstraßen (Bernbeurener Straße, Burggener Straße und Flugplatzstraße) um eine Überlastung der bisherigen Erschließungshauptachsen zu verhindern. Somit trägt die Realisierung des geplanten Sondergebietes Parkplatz westlich der B17 einer möglichst flächeneffizienten Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächenpotentiale bei und entspricht den Zielen des Flächenmanagements der Stadt Schongau (vgl. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK 2020 und Bauflächennachweis 2013).

Gemeinsam gewerblich genutzte Parkflächen (Parkdecks / Tiefgaragen)

In den Gewerbegebieten, die den Standort der Fa. Hochland umgeben, sind im Wesentlichen kleinere und mittelständische Unternehmen beheimatet, für die keine größeren Entwicklungsplanungen mit Auswirkungen auf einen zusätzlichen Stellplatzbedarf bestehen, zumal die verfügbaren Flächen hierzu auch kein großes Potential bieten. Auch für den einzigen weiteren größeren Gewerbebestandort der Hoerbiger GmbH in unmittelbarer Nachbarschaft besteht aktuell und perspektivisch kein weiterer Bedarf an Stellplätzen, da auf Grund der bereits ausgeschöpften Betriebsflächen auch hier kein Wachstumspotential am Standort besteht. Somit lassen sich hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen über den Bedarf der Hochland Deutschland GmbH hinaus keinerlei Synergieeffekte mit weiteren Firmen am Standort identifizieren.

Bessere Ausnutzung Parkflächen Bestand Hochland durch Parkhaus

Die einzig bestehende Parkfläche die in ihrem Zuschnitt geeignet ist, ein Parkhaus in der geeigneten Größe aufzunehmen, ist die nördlich des Zugangsbäudes, wobei diese Fläche in der Entwicklungsperspektive der Fa. Hochland eine zentrale Rolle einnimmt. Sie wird zum einen als Pufferfläche für wartende Lkws und der Andienung des Hochregallagers benötigt. Des Weiteren gibt es einen großen Bedarf an zusätzlichen Umkleieräumen und Büroflächen, wie auch einer Erweiterung der Küche und Mensa, wobei das Erdgeschoss als Bewegungs- und Parkfläche für Lkws benötigt wird und die eigentlichen Parkflächen erst ab einer konstruktiv bedingten Höhe von etwa 7 bis 8m beginnen. Das Parkhaus würde dann über 25m hoch und entsprechend unwirtschaftlich.

In Summe wird die Lösung mit der Parkfläche westlich der B17 als wesentlich besser für die Werksentwicklung Hochland betrachtet.

Alternativen Anfahrt Privat-Pkw / ÖPNV

Der Gewerbestandort der Fa. Hochland ist über die Haltestelle an der Ecke Bernbeurener/Burggener Straße bereits über den kommunalen Stadtbus im 30-Minuten-Takt direkt an den Schongauer Bahnhof und die Bayerische Oberlandbahn (BRB) angebunden. Darüber hinaus existiert eine Anbindung (Haltestelle ca. 550m Luftlinie) an die Linie 9821 des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO), die den südwestlichen Einzugsbereich erschließt. Auch das neue Alltagsradwegenetz der Stadt Schongau berücksichtigt bereits die Betriebsstätten der Fa. Hochland und schafft über die Anbindung an das Radhauptnetz und das übergeordnete Kreisnetz die Voraussetzungen für eine gute fahrradgestützte Erreichbarkeit des Standortes für deren Beschäftigte. Dennoch liegt der Schwerpunkt des Mitarbeiterverkehrs – insbesondere da sich Schongau in einer eher ländlich geprägten Region befindet – beim motorisierten Individualverkehr, der - trotz der vorgenannten Maßnahmen zur Diversifizierung der Mobilität – eine entsprechende Infrastruktur (u. a. Stellplätze) erforderlich macht.

Zudem ist vorgesehen, die Parkplätze zu überdachen und diese Überdachung dann mit PV-Modulen zu versehen.

Bei einer Entwicklung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen im Außenbereich muss man zum einen den Entfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche, aber auch die umweltbelastenden Themen kritisch gegenüberstellen.

Durch die direkte Nachbarschaft zur B17 stellt sich das Vorhaben in diesem Kontext als positiv dar, da derartige Anlagen verstärkt in den Randbereichen von Autobahnen und Bundesstraßen angeordnet werden sollen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Flächen entfällt natürlich durch die geplante Konversion, verursacht jedoch keine relevante Beschränkung der bewirtschaftenden Betriebe.

Zudem wurde dem raschen Ausbau der regenerativen Energien durch die Novellierung des EEG eine hervorgehobene Stellung zugesprochen. Entsprechend den Bestrebungen des Gesetzgebers soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms bis zum Jahr 2030 auf 65 % steigen. Ziel ist es, dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der BRD erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird. Diese Ziele sind nur mit derartigen Anlagen zu erreichen.

Insgesamt überwiegen die Vorteile dieser Flächennutzung und der damit verbundenen Anlage zur Erzeugung nachhaltiger Energie deutlich. Die Klimaziele der Bundesrepublik werden so insgesamt unterstützt.

Schongau, den 05.06.2024

GEZ.

.....
Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister

