Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Plangebiet „Dornzeilfeld"
Flur Nr. 312, 313, 313/2, 314/2, 314, 315.

Zusammenfassende Erklärung,
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Bearbeitung:

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg

Tel. 08034-9303
Fax. 08034-9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Endfassung: 10. 11. 2015 BV 10637

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.0 Verfahrensablauf in den Grundzügen

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Schutzgut Mensch – Erholungsraum

3.2 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

3.3 Schutzgut Flora, Fauna, Lebensraum

3.4 Schutzgut Boden

3.5 Schutzgut Wasser

3.6 Schutzgut Klima / Luft

3.7 Schutzgut Landschaft

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.0 Fachgutachten

6.0 Gründe für den Plan nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1.0 Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung und in Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Aufgaben will die Gemeinde Altenstadt auf dem Dornzeilfeld zwischen der Nördlichen Römerstraße und der Nördlichen Keltenstraße Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen entwickeln.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umschließt die Flur Nrn. 312, 313, 313/2, 314/2, 314, 315.

ART DER NUTZUNG; AUSGANGSSITUATION UND ZIEL

Entwickelt aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan ist der größere westliche Flächenanteil für ein Wohngebiet vorgesehen.

Die übrigen, zur Nördlichen Keltenstraße orientierten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Gegen ein Mischgebiet auf den östlichen Teilflächen spricht die Erfahrung, dass eine geplante „Gemengelage" in der Umsetzung problembehaftet ist, sofern nicht gewachsene Strukturen vorhanden sind. Ein von vornherein nicht auszuschließendes konfliktbelastetes Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungsarten Gewerbe und Wohnen stünde konträr zum Planungsziel. Für ein Gewerbegebiet an der Nördlichen Keltenstraße spricht auch die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und überörtliche Verkehrsachsen B17 und ST 2014. Es ist geplant, das Gewerbegebiet südlich des Eichenweges entlang der Nördlichen Keltenstraße bis zur Franz-Josef-Strauß-Straße weiter zu entwickeln. Das Gebiet weist eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung auf.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Zwei nord-süd verlaufende Anliegerstraßen erschließen das Wohngebiet über den Eichenweg und die Nördliche Römerstraße (Sammelfunktion). Die Anliegerstraßen mit bewegter Straßenführung und wechselnden Begleitflächen sind flächenschonend im Mischungsprinzip mit verkehrsberuhigtem Ausbau geplant. Die Streckenabschnitte sind übersichtlich, das Verkehrsaufkommen ist vom Anliegerverkehr bestimmt.

Das Gewerbegebiet ist linear zur Nördlichen Keltenstraße ausgerichtet. Für die Nördliche Keltenstraße ist eine Trennung der Verkehrsarten mit anbauseitigem Gehweg geplant.

GLIEDERUNG DER BAUFLÄCHEN UND BAUSTRUKTUR

Grünzüge gliedern die Bauflächen, schaffen Erlebnisräume, wirken sich positiv auf das Binnenklima aus und tragen zur Identifikation bei.

Der Grünzug begleitend zur Dornauer Straße (ehemalige Bahntrasse) wird als Zäsur Wohngebiet / Gewerbegebiet weiterentwickelt bis zur Franz- Josef-Strauß- Straße. Diese Flächen nehmen naturnah eingebunden auch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf.

Ein Ost-West verlaufender angerartiger Grünzug gliedert die Wohnbauflächen in ein südliches und nördliches Quartier. Diese öffentlichen Freiflächen bieten sich für unterschiedliche Aktivitäten (Kinderspiel, Freizeitgestaltung, Begegnung o.ä.) aus dem Wohnumfeld an.

2.0 Verfahrensablauf in den Grundzügen

TABELLE VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des FNP.	23.02.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.03.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30.03.2015 – 17.04.2015
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	27.03.2015 – 17.04.2015
Behandlung der Stellungnahmen u. Anregungen im Gemeinderat	20.05.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3(2) BauGB	02.10.2015 – 02.11.2015
Behördenbeteiligung zum Planentwurf Gem. § 4(2) BauGB	02. 10.2015 – 02.11.2015
Beschluss des Gemeinderates zur Feststellung der 16. Änderung des FNP	10.11.2015

3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf den Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" wird verwiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 Nördliche Römerstraße – Eichenweg" und die16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Bericht (Endfassung 10.11.2015) zusammengefasst.

Im Folgenden wird in Kurzfassung auf die Berücksichtigung der Umweltbelange eingegangen.

3.1 Schutzgut Mensch – Erholungsraum

Die Gliederung des Planungsgebietes durch Grünachsen stiftet Identifikation, steigert den Wohnwert und schafft Erholungsraum im Wohnumfeld. Die Einrichtung eines Kinderspielplatzes fördert die Kommunikation.

3.2 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

Die 16. Flächennutzungsplanänderung stellt im Westen ein allgemeines Wohngebiet und im Osten ein Gewerbegebiet dar. Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr und von Gewerbebetrieben.

Beim Straßenverkehr handelt es sich um die Franz- Josef- Strauß- Straße (St 2014) im Norden, die Nördliche Keltenstraße sowie die Bundesstraße B17 im Osten, welche in diesem Abschnitt in einem Trog verläuft.

Gewerbegebiete schließen im Süden an das Planungsgebiet an, bzw. liegen östlich der B17 auf dem Gebiet der Stadt Schongau.

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005:2002

für Verkehrslärm oder Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" zu rechnen ist.

Bei der Berechnung wurde vorsorglich eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem Stadtgebiet Schongau berücksichtigt. Auf den neu geplanten Gewerbeflächen wird zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan ein Emissionskontingent (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe)festgesetzt. Die räumliche Zäsur zwischen geplantem Gewerbegebiet und Wohngebiet bietet sich für naturnahgestaltete aktive Lärmschutzmaßnahmen an.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird im Norden von der Staatsstraße (St 2014) tangiert. Zum Schutz gegen den Verkehrslärm wird in der schalltechnischen Untersuchung auf mögliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Der betreffende Bereich ist als Fläche mit Vorkehrungen zum Verkehrslärmschutz in dieser Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

Durch die Gliederung des Planungsgebietes und die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet wird ein möglicher Immissionskonflikt der Nachbarschaft Gewerbe / Wohnen überwunden. Nutzungsarten, von denen von vornherein Störungen für das Wohnumfeld zu erwarten sind, sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.3 Schutzgut Flora, Fauna, Lebensraum

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Baum- oder Gehölzbestand. Naturräumliche Empfindlichkeiten wie Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird erwartet, dass sich trotz der geplanten Eingriffe durch die gliedernden Grünzüge und Pflanzmaßnahmen eine Bereicherung der Flora und Fauna einstellen wird.

Die Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf externen Flächen (Ökokonto) ausgeglichen.

3.4 Schutzgut Boden

Durch die Erschließung des Gebietes und Gebäude werden Bodenflächen dauerhaft versiegelt. Die Auswirkungen lassen sich reduzieren durch Vermeidungsmaßnahmen.

Die Flächen für die öffentliche und private Verkehrserschließung sind flächenschonend geplant (siehe auch Schutzgut Wasser). Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion sind die privaten Verkehrsflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Auf die Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

3.5 Schutzgut Wasser

Zur Regenrückhaltung und Abflussverzögerung ist das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch die Untersuchung des IB Wagner aus Altenstadt bestätigt. Die Einleitung in das Trennsystem der Gemeinde Altenstadt soll auf den Ausnahmefall der Regulierung hoher Wasserstände

(Notüberlauf) beschränkt bleiben. Begrünte, flach geneigte Dächer unterstützen zusätzlich die Regenrückhaltung.

Im Bebauungsplan wird auf die einschlägigen Richtlinien und Arbeitshilfen zur Oberflächenwasserbehandlung hingewiesen.

Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung wird die Bodenversiegelung durch Vermeidungsmaßnahmen begrenzt.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist flächenschonend im Mischsystem geplant. Die privaten Erschließungsflächen sind ebenfalls flächenschonend unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt. Auf die Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

3.6 Schutzgut Klima / Luft

Es wird erwartet, dass sich die Gliederung des Gebietes durch Freiräume und Pflanzgebote positiv auf das Binnenklima im Baugebiet auswirkt.

3.7 Schutzgut Landschaft

Gliedernde Grünzüge, die Durchgrünung des Gebietes allgemein und Eingrünung lassen eine harmonische Einbindung des neuen Baugebietes zwischen der vorhandenen Bebauung und der Landschaft erwarten. Die Grünzüge im Planungsgebiet knüpfen an die öffentlichen innerörtlichen Grünflächen an der Dornauer Straße an.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Bodendenkmal „Nördliche Römerstraße" tangiert im Westen das Baugebiet. Die historische Bedeutung dieser Anlage legt die Vermutung nahe, dass in der Umgebung mit bodendenkmalpflegerischen Empfindlichkeiten zu rechnen ist.

Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan und im Umweltbericht wird hingewiesen.

4.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Öffentlichkeit fand die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wenig Interesse. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der Behördenbeteiligung sind folgende Anregungen in die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen:

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU, TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Kennzeichnung der vom Verkehrslärm betroffenen Wohnbauflächen in der Planfassung. Die vorgeschlagenen Schutzvorkehrungen sind der schalltechnischen Untersuchung Der C. Hentschel Consult Ing.- GmbH zu entnehmen.

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU, SACHGEBIET STÄDTEBAU

Redaktionelle Abstimmung der Planung.

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU, BAUAMT

Redaktionelle Abstimmung der Planung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung tangiert im Nordwesten (Teilflächen der Flur Nr. 313, 313/2) das Bodendenkmal Nr. 1-8131-0092 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Um auf die Bedeutung des Bodendenkmals, Sicherung und Handlungsbedarf bei Baumaßnahmen hinzuweisen, ist die Lage des Bodendenkmals in der Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Das Planungsgebiet liegt in einem für die Bodendenkmalpflege sensiblen Bereich.

Das ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und im Umweltbericht entsprechend gewürdigt. Auf die denkmalpflegerische Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG und die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Aus der weiteren Behördenbeteiligung war kein Handlungsbedarf für die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.

5.0 Fachgutachten

- Höhenmäßige Bestandsaufnahme
  Ing.-Büro Ludwig Bichler, Ulrich-Pucher-Straße 1, 85652 Pliening,
  Stand: 05.11.2014.
- Schalltechnische Untersuchung
  C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Oberer Graben 3a, 85354 Freising,
  Berechnung vom 28.01.2015.
- Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  Dipl. Ing (TU) Michael Wagner, Kirchweg 6, 86972 Altenstadt
  Untersuchung vom 18.06.2015.

Die Untersuchungen können bei der Gemeindeverwaltung Altenstadt zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

6.0 Gründe für den Plan nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg". Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Zu Art und Umfang der Abweichung wird auf die Ziffer 1.0 dieser Zusammenfassung verwiesen. Die Planungen wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg" wurde aus einem Rahmenplan entwickelt. Im Rahmenplan wurden Alternativen, insbesondere zur Wohnbebauung im Planungsgebiet untersucht. Die für den Bebauungsplan letztendlich festgelegte Variante erschien unter den öffentlichen und privaten Abwägungs- und Entscheidungskriterien als die Annehmbarste.

Die Entscheidung nach Abwägung anderweiter Planungsmöglichkeiten wurde bereits auf der Ebene des Rahmenplanes getroffen.

Altenstadt, den 16. DEZ. 2015

Albert Hadersbeck
Erster Bürgermeister

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner