

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DEN BEREICH DES BP "NEUES SPORTZENTRUM STEINGADEN"



GEMEINDE STEINGADEN

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

ALLE ÄNDERUNGEN SIND GELB MARKIERT

Entwurf zur

förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 01.06.2022

Geändert am 20.03.2024



SteinbacherConsult
... invent the future



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| ÜBERSICHT | 3 |
| D) BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. Anlass der Planung..... | 4 |
| 2. Lage und Beschreibung des Gebietes | 4 |
| 3. Übergeordnete Planung..... | 6 |
| 4. Ziele der Planung / Planungskonzept..... | 10 |
| 5. Planungsalternativen und Standortwahl..... | 11 |
| 6. Natur und Landschaft | 11 |

ÜBERSICHT

Übersicht (M 1: 25.000)

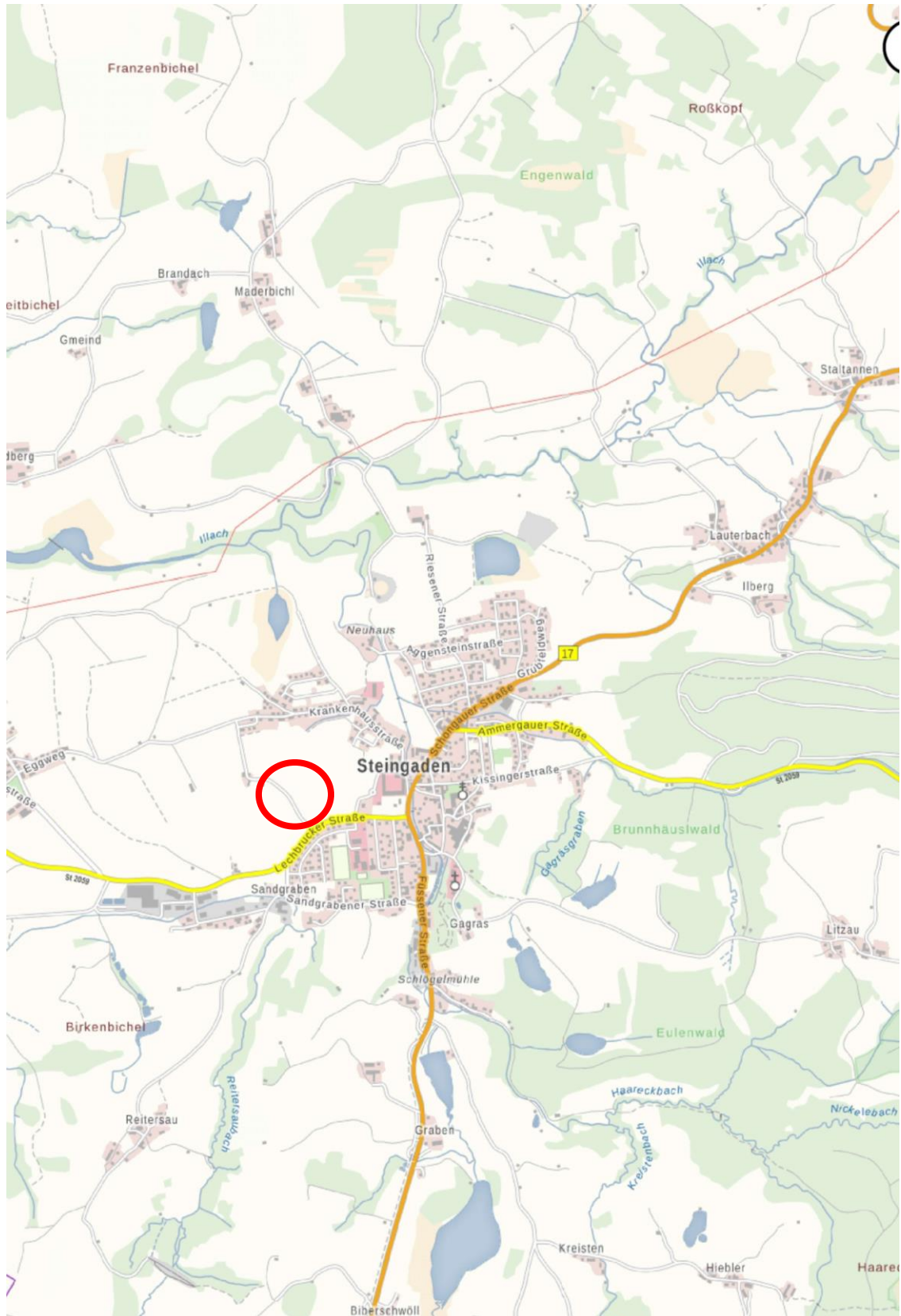


Abbildung 1 – Übersichtsplan
Quelle: Gemeinde Steingaden

D) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Steingaden plant auf den Teilflächen der Flurstücke 1040, 1040/3 und 1040/31 (Gemarkung Urspring) die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 10 BauGB. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Sportplatzflächen zu schaffen.

Im Rahmen des interkommunalen Entwicklungskonzeptes Pfaffenwinkel, IKEK (Stand 2019, S. 128) konnte festgestellt werden, dass ein neuer Sportplatz benötigt wird. Der bisherige Standort der Sportanlagen (u.a. fehlende Räumlichkeiten, unzureichende Parkplatzsituation) in der Sandgrabener Straße entspricht nicht mehr den benötigten Rahmenbedingungen und soll deshalb umgesiedelt werden.

Mit der Planung soll nördlich der Lechbrucker Straße ein neues Zentrum für sportliche Einrichtungen (u.a. Fußball-, Beachvolleyballfelder, Stockbahnen, Tartanbahn, Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage, Vereinsheim, Parkplätze, Tennisplätze, Fußballtrainingsplatz) in Steingaden entstehen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes und liegt in einiger Entfernung von ca. 150 m zur nächsten Bebauung im Osten bzw. Norden. Die Fläche wird aktuell nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt und wird in Nord-Süd Richtung von einem Wirtschaftsweg durchschnitten.

Die Bauleitplanung soll die geordnete Entwicklung und Erstellung der Sportplatzfläche, der erforderlichen Einrichtungen sowie die Erschließung dieser sicherstellen.

2. Lage und Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Steingaden auf den Teilflächen der Flurstücke 1040, 1040/3 und 1040/31 (Gemarkung Urspring) und hat eine Größe von insgesamt ca. 9,1 ha. Davon werden rund 3,0 ha ausgewiesene Grünflächen für sportliche Zwecke zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Gebiet wird derzeit nahezu flächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt, die eingezäunte Böschung im Nordosten wird beweidet. Um das Plangebiet herum grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Im Norden liegt der Siedlungsrand in ca. 130 m Entfernung und zum nächstgelegenen Gehöft im Westen des Vorhabengebietes sind es ca. 100 m. Im Süden gegenüber der Staat-

straße grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses ist durch einen Lärmschutzwand baulich getrennt. Ein Feldweg verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Dieser schließt im Süden an die Staatsstraße St 2059 an. Darüber kann das Gebiet erschlossen werden.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft nordwestlich ein nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Grabens, welches derzeit nicht in der öffentlichen amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Etwa 50 m nördlich des Vorhabenbereiches befindet sich außerdem das gesetzlich geschützte Biotop „Pfeifengraswiese westlich Steingaden“ (8231-0222). Die Biotope werden nachrichtlich in der Planzeichnung, Teil A, übernommen und dargestellt. Die natürliche Hangkante wird in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, Teil A, dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gem. Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen. In einer Entfernung von ca. 290 m östlich vom Vorhabenbereich befindet sich das amtlich kartierte Denkmal „Fohlenhof“ (D-1-90-154-8). Das Denkmal wird durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Für gefahrverdächtige Altablagerungen im Geltungsbereich liegen bisher keine Hinweise vor.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, wurde eine Relevanzprüfung vom Büro Beckmann, Stand 14.02.2024, durchgeführt. Die daraus resultierenden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

~~Das Gebiet grenzt im Osten an den Siedlungsrand an. Im Süden gegenüber der Staatsstraße grenzt ein allgemeines Wohngebiet an. Dieses ist durch einen Lärmschutzwand baulich getrennt. Im Norden liegt der Siedlungsrand ca. 150 m entfernt. Ein Feldweg verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Dieser schließt im Süden an die Staatsstraße St 2059 an. Darüber kann auch das Gebiet erschlossen werden. Derzeit wird die gesamte Fläche landwirtschaftlich genutzt. Um das Plangebiet herum grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an.~~

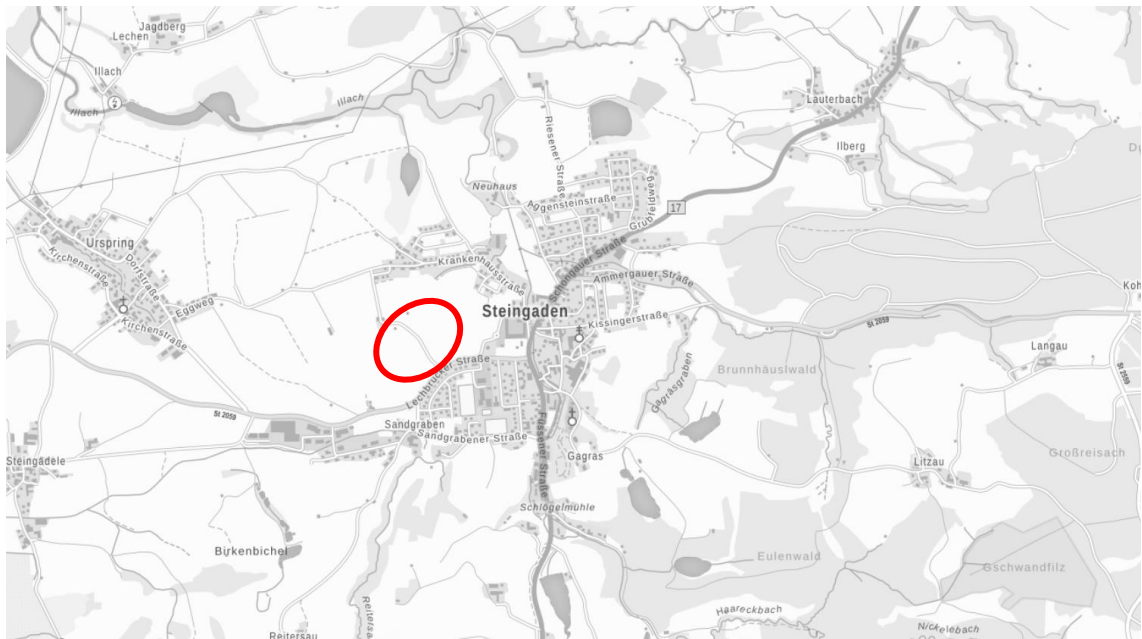


Abbildung 2 – Lage im Raum
 Quelle: Bayernatlas 2022

3. Übergeordnete Planung

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020), der Regionalplan der Region Donau-Ilser, Flächennutzungsplan sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Unterallgäu (ABSP, Stand 02/1997) zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Steingaden ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) als allgemeiner ländlicher Raum festgesetzt.

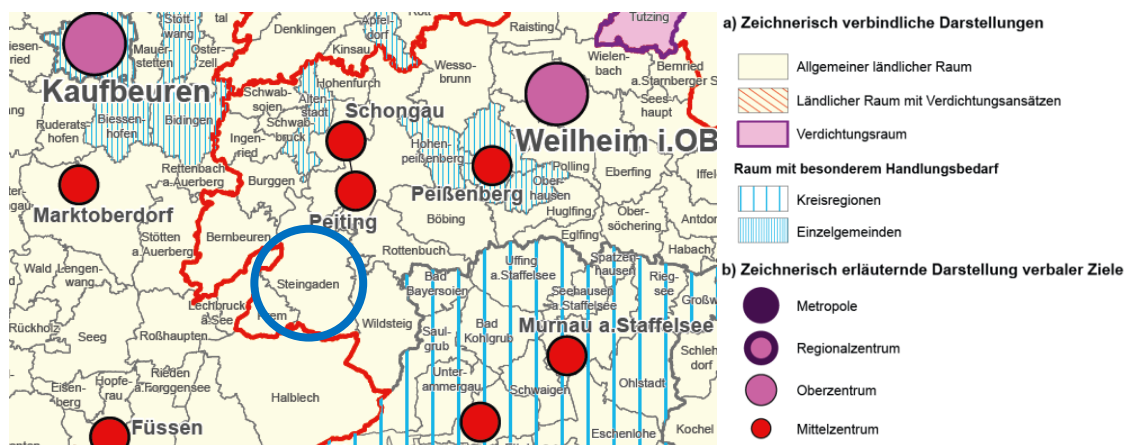


Abbildung 2 –Strukturkarte (LEP 2020)

Im LEP werden allgemein ländliche Räume wie folgt definiert:

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Zum allgemeinen ländlichen Raum zählen jene Gemeinden, die

bei Kriterium 1 unter dem Landesdurchschnitt und/oder

bei den Kriterien 2 und 3 unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen. Bei Bedarf können die Regionalen Planungsverbände weitere Festlegungen treffen (Art. 21 BayLplG).

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP 2020)

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

(G) *Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.*

3 Siedlungsstruktur

G) 3.1. Flächensparen, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

(G) 3.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Gemäß dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. LEP 3.3 Z). Neue Flächen sind in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur auszuweisen.

Im Rahmen eines extern beauftragten Gutachtens hat die Gemeinde Steingaden eine Standortanalyse durchgeführt, die den vorliegenden Standort, in Abwägung mit weiteren neun Flächen, als am besten geeignet identifizierte. Die vorliegende Planung konzentriert sich auf die weiter westlich gelegenen Flächen.

Das Planvorhaben schließt nicht direkt an die vorhandene Siedlungsstrukturen an. Trotz des Abstandes kann der Standort aufgrund seiner Situierung als angebunden bewertet werden. Zum einen, weil der Standort fußläufig für große Teile der Hauptsiedlungsbereiche erreichbar ist und zum anderen, weil der Standort in der Nähe zu schulischen Einrichtungen und dem Ortszentrum liegt.

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in die Landschaft zu achten. Die vorliegende Planung berücksichtigt das natürliche Gelände und bindet die Planung unter anderem mit einer Eingrünung in das Landschaftsbild ein.

Das Planvorhaben berücksichtigt die genannten Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes. Durch die Planung werden die bestehenden Sportplatzflächen an einem Standort gesammelt und erweitert, was einen positiven Beitrag für die kulturelle Entwicklung der Gemeinde Steingaden leistet.

Regionalplan Oberland

Im Regionalplan Oberland (2020) wird die Gemeinde Steingaden als Grundzentrum definiert.

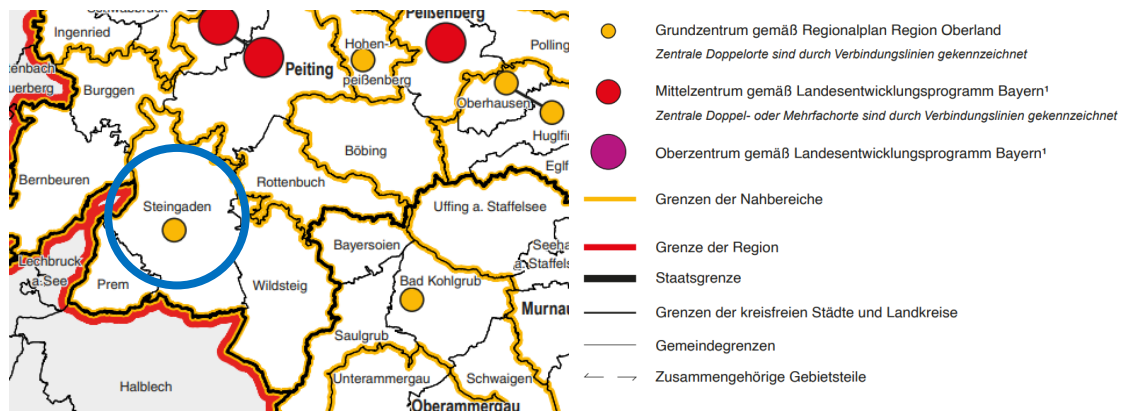


Abbildung 3 – Raumstrukturkarte (Regionalplan Oberland 2020)

Zu 1 Grundzentren

Zu 1.1

Die Grundzentren in der Region Oberland vervollständigen als Zentrale Orte der Grundversorgung das Netz der bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten zentralen Orte höherer Stufe und bilden ein leistungsfähiges System zur Bündelung von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung.

Gemäß Grundsatz 2.1.3 LEP sollen Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen der Grundversorgung für alle Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zählen laut LEP beispielsweise die folgenden Einrichtungen: im Bereich Bildung Grundschulen, Mittelschulen und Angebote der Erwachsenenbildung; im Sozial- und Kulturbereich Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren, Einrichtungen für den Breitensport sowie Bibliotheken, ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung; im Bereich Wirtschaft ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs sowie Bankfiliale und Postfiliale; im Bereich Verkehr ein qualifizierter Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

Zu B II 1.6 (Z)

„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“

Die vorliegende Planung berücksichtigt weitgehend die natürlichen Gegebenheiten und bindet die Planung unter anderem mit einer Eingrünung in das Landschaftsbild ein. Das Planvorhaben berücksichtigt die genannten Grundsätze des Regionalplanes und schafft hier für den Bereich Sozial- und Kulturbereich Einrichtungen für den Breitensport.

Aktuelle Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steingaden ist am 11.01.1988 rechts-wirksam geworden. Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Hangkanten“ dargestellt. Zudem werden ca. 3 ha als Grünfläche für sportliche Zwecke dargestellt.

Innerhalb der Planung verläuft in West-Ost Richtung eine 20-kV-Leitung. Diese ist entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht mehr vorhanden.

4. Ziele der Planung / Planungskonzept

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Planungssituation im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Flächen für Sport- und Spielanlagen geändert.

In der 15. Flächennutzungsplanänderung werden rund 6,1 ha als neue Sport- und Spielanlagen inkl. Grünflächen (ca. 1,1 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,2 ha) dargestellt. Der bestehende und der zukünftige Bedarf wurden von der Gemeinde Steingaden mit den ortsansässigen Vereinen ermittelt. Der Umgriff des Flächennutzungsplanes ist größer gefasst, damit zusätzliche Erweiterungsflächen frühzeitig gesichert werden können. Es ist vorgesehen, dass das Sportzentrum mit seinen erforderlichen Anlagen weitgehend in das natürliche Gelände integriert und eingebunden wird. Zur Einbindung der Planung in die Landschaft ist auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen die zukünftige Randeingrünung vorgesehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Grünordnung und die Einbindung in das Landschaftsbild zu konkretisieren. Die Erschließung des Sportplatzes wird über die Staatsstraße ST2059 bzw. Lechbrucker Straße erfolgen.

Im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft werden im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung folgende Flächen zurückgenommen und berichtigt:

Im aktuellen Flächennutzungsplan werden ca. 3 ha als Grünfläche für sportliche Zwecke dargestellt. Diese Flächen werden zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bereich des B-Plan Hopfenfeld ist eine Sportplatzfläche dargestellt (ca. 1,2 ha). Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt in diesem Bereich einen Schulgarten dar und wird daher nicht mehr als Sportplatzfläche genutzt. Hier wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung auf die aktuelle Situation angepasst.

5. Planungsalternativen und Standortwahl

Im Vorfeld der Planung wurde vom Büro Kern Architekten (Stand 2015) in eine Standortanalyse zu Sportanlagen in Steingaden durchgeführt. Die untersuchten Gebiete sind dem Gutachten zu entnehmen. Für die Planung und Neuausweisung von Sportplatzflächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Steingaden sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden,
- zusammenhängende Flächen,
- Flächen, die eine ausreichende Größe für die Zusammenführung der Sportanlagen aufweist.
- gute Anbindung an überörtliche bzw. überregionale Verbindungsachsen
- Flächen, die eine ausreichende Entfernung von schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Wohnbauflächen) aufweisen.
- Ausschluss von landschaftlichen Schutzgebieten, herausragenden geologischen und geomorphologischen Erscheinungen, Denkmälern

Insgesamt konnte durch die oben genannten Kriterien festgestellt werden, dass sich die Fläche des Planvorhabens für die Sportanlage generell eignet, da keine geologischen und naturschutzfachlichen Bereiche berührt werden.

Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass nach Abwägung aller ökologischer und städtebaulich- ortsplanerischer Aspekte, sich die Fläche westlich des Fohlenhofes als bestmöglicher Standort für eine zukünftige Sportanlage präsentiert. Als Hauptargument stellt sich die dadurch einhergehende Intensivierung der Nutzungsvielfalt im Zentrum bzw. Kernbereich von Steingaden dar. So würden in diesem räumlich kompakten Raum die Grundschule, der Kindergarten, südlich die Mittelschule, der Sportverein, die Verwaltung bzw. das Rathaus und die potenzielle Fläche für Veranstaltungen gebündelt verortet sein. Eine gute fußläufige Anbindung an angrenzende Quartiere überzeugen zusätzlich. Die detaillierte Untersuchung der Standortanalyse (Kern Architekten, Stand 2015) ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

6. Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden hierin ermittelt und im Bauleitplanverfahren festgesetzt.