

2. Änderung des Bebauungsplanes "Lechberg-Bahnberg" der Stadt Schongau

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Am 11.10.05 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen den Bebauungsplan im Bereich der Flurnummern 361, 698 und 708/2 zu ändern.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan soll ebenfalls entsprechend geändert werden.

Das Verfahren wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 durchgeführt.

B.) Anlass der Bebauungsplanänderung

Grund für das Änderungsverfahren war ein Bauantrag des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück eine Nutzungsänderung für den bestehenden Verbrauchermarkt zu beantragen.

Die geplante gastronomische Nutzung entspricht jedoch nicht dem bestehenden Mischgebietscharakter.

Aus diesem Grund war der Bebauungsplan zu ändern.

C.) Änderungsgebiet

Lage und Größe:

Das Änderungsgebiet schließt wird im Norden durch das bestehende Feuerwehrareal, im Osten durch die ST 2014 im Süden durch den Lechberg und im Westen begrünte Hangflächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 10.000 m².

Höhenentwicklung:

Bei dem Gebiet handelt es im bebauten Bereich um ebenes Gelände. Im Westteil befindet sich ein bewaldeter Hangbereich der mit einer Stützmauer zum Grundstück hin gesichert ist..

Erschließung

Das Grundstück wird auch künftig über die ST 2014 angebunden.

D.) Geplante bauliche Nutzung:

Eine weitere bauliche Entwicklung in dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen.

In dem ehemaligen Verbrauchermarkt soll eine Nutzungsänderung in ein „Kultur- und Unterhaltungszentrum“ durchgeführt werden.

Es sollen dort neben einer Gastronomie mit ca. 440 m² auch eine Spielstätte und ein multifunktionaler Veranstaltungsraum für Kulturveranstaltungen geschaffen werden.

Die bestehende Waschstrasse soll nach Ablauf Ihrer vertraglichen Bindefrist abgebaut werden und der dadurch entstehende Freiraum für zusätzliche Stellplätze genutzt werden.

Die Anpassung des Gebietscharakters in ein Gewerbegebiet ist deshalb notwendig.

E.) Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch den bestehenden Anschluss an das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

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

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

F.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Hinblick auf die Nr. 18. festzuhalten, dass für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lechberg – Bahnberg“ keine gesonderte UVP durchzuführen ist.

1. Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lechberg - Bahnberg" hat den Zweck, den baulichen Bestand im Gelände festzusetzen und die Freianlagen mit den Stellplätzen neu zu ordnen. Gebäude über den Bestand hinaus sind nicht geplant. Mit Ausnahme des Hangwaldes zur Lechberg-Straße, der in seinem Bestand erhalten wird, sind alle Flächen des Planungsraumes bereits bebaut oder versiegelt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt.

Die Planung berücksichtigt erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schongau und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau, Stand Februar 1997.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungsraum liegt am Rande des Lechtales am Fuß der Altstadt von Schongau. Er ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Untereinheit „Lechauen und Leitenhänge“ (036 C) zuzuordnen.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt. Im Zuge der verschiedenen Eiszeiten wurden die erdgeschichtlich älteren Sockel mit mächtigen eiszeitlichen Geschiebemassen, sogenannten Schottern überdeckt. In den nachfolgenden Jahrtausenden hat sich in die Schotterplatten und die darunterliegenden Schichten der Lech eingetieft; zum Teil wurden die Schotter dabei abgetragen. Der Talraum des Lech ist häufig von Hangschutt (Sand, periglaziale Schotter) erfüllt.

Das vorliegende Plangebiet liegt am Rande eines Urstromtales des Lech, das von nacheiszeitlichem Geschiebe gefüllt ist. Im westlichen Teil beginnt der Anstieg zum tertiären Altstadt-Berg. Entsprechend ist das Gelände weitgehend eben und geht im Westen in den Steilhang über.

Nach dem **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt das Gebiet am Rand des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Lechauen und Leitenhänge“.

3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Wie bereits oben beschrieben ist das Gelände bis auf die bewaldete Steilböschung zur Lechberg-Straße bereits vollständig bebaut oder versiegelt. Innerhalb des bebauten und versiegelten Gebietes sind 6 Bäume vorhanden. Die Bäume Nr. 1 und 3 – 6 müssen entfallen. Der Baum Nr. 2 (Stieleiche) wird innerhalb des Gebietes versetzt.

Der Standort der Bäume geht aus dem Luftbild im Anhang der Begründung hervor.

Wegen der bestehenden Bebauung und Versiegelung des Geländes kann auf das Vorkommen seltener Tierarten nicht geschlossen werden. Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Der bestehende Hangwald, der erhalten bleibt, ist aus dieser Bewertung wieder ausgenommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

BAUMBESTANDSLISTE

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungs- grad	Raumbedeutung	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Winterlinde	Tilia cordata	1 – 2	1	H	2	Alle Bäume haben einen extrem eingeschränkten Wurzelraum durch Versiegelung bis in den Kronenraum hinein. Durch den hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke hat jeder Baum eine über seine Solitärqualitäten hinausgehende Bedeutung als raumbildendes Vegetationselement
2	Stieleiche	Quercus robur	1	1	M	4	
3	Eberesche	Sorbus vilmorinii	1	2	M	2	
4	Winterlinde	Tilia cordata	1	2	M	2	
5	Winterlinde	Tilia cordata	1	2	M	2	
6	Stieleiche	Quercus robur	1-2	2	M	2	

SONSTIGE VEGETATIONSSTRUKTUREN

HANGWALD

Geschlossene Baum- und Strauchvegetation auf einer steilen nordostexponierten Hangkante unterhalb der Altstadt. Größere Altbäume (Spitzahorn und Esche) sind in der Baumschicht bestandsprägend. Eine gut ausgebildete Strauchschicht bildet die geschlossenen Bestandsränder. Lediglich im Randbereich der Straße sind die Säume von offener Ausprägung. Der Hangwald ist Bestandteil eines Grünbands zwischen Altstadt und Lech.

Vorkommende Arten der Baum- und Strauchschicht:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula pendula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Fichte (*Picea abies*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Säulenpappel (*Populus x Fastigiata*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Blutpflaume (*Prunus cerasifera Nigra*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Feuerahorn (*Acer ginnala*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMBESTANDSLISTE

Nr. 1 (Deutscher und Botanischer Name)

Einzelbäume mit fortlaufender Nummerierung

Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

1 Jungwuchsphase 2 Reifephase 3 Altersphase

Schädigungsgrad

Zustand und Schädigungsgrad der Einzelbäume nach P. Jordan

0 voll vital 1 geringe Mängel 2 Mängel
3 gravierende Mängel

Raumbedeutung

Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes in der Anlage selber, als auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen

H hoch M mittel U untergeordnet

Gesamtbewertung

1 Erhalt sehr wichtig 2 Erhalt wichtig
3 Erhalt nachrangig 4 Baum sollte bei Eingriff verpflanzt werden

Anmerkungen

besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standortliche Besonderheiten

3.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie II, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)
Mensch	

Die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Umweltbericht geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass die dort genannten Belange von der Planung nicht betroffen sind und keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (bereits bebautes und versiegeltes Gelände unter Erhaltung des Hangwaldes) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **untere Bereich** zutreffend ist.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Wie oben bereits dargestellt, ist das zu überplanende Gelände mit Ausnahme des westlichen Hangwaldes bereits fast vollständig bebaut oder versiegelt. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Der einzige Verlust betrifft die Bäume, die im Bereich der Fahrgassen und Stellplätze stehen. Die Eiche ist noch relativ jung und kann im Gelände versetzt werden. Sonst sind im Gebiet keine Eingriffe geplant, die zu negativen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können.

Stattdessen wird der versiegelte Bereich neu geordnet. Die geplanten Parkplätze werden durch Grünstreifen gegliedert, die mit 53 neuen Bäumen bepflanzt werden. Die Stellplätze selbst erhalten sickerfähige Beläge (s. Punkt 5.3 der Festsetzungen).

5. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung dürfte das Gelände wohl in seinem heutigen Zustand verbleiben. Es bestünde dann nicht die Chance, Teilflächen des Gebietes zu entsiegeln, die Stellplätze mit sickerfähigen Belägen zu versehen und 53 neue Bäume zu pflanzen. Dafür könnten die Bäume erhalten werden, die sonst gefällt bzw. versetzt werden müssen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da kein weiteres Baurecht geschaffen wird und kein weiterer Boden versiegelt wird.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen: 1.025 m²
Stellplatzfläche erhalten einen wasserdurchlässigen Belag
- Festsetzung privater Grünflächen zur Gliederung der Stellplätze: ca.900 m² Boden werden entsiegelt und werden umgestaltet zur privaten Grünfläche
- Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes durch umfangreiche Baumpflanzungen: es werden 53 neue Bäume gepflanzt

7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Durch die Planung müssen 5 erhaltenswerte Bäume gefällt werden. Weitere Eingriffe ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht, da das Gelände bereits vollständig bebaut oder versiegelt ist (ausgenommen den bewaldeten Steilhang im Westen des Gebietes, der erhalten bleibt).

8. Ausgleichsflächenbedarf

Durch die vorliegende Planung ergibt sich keine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgenommen 5 zu fällender Bäume, der allerdings die Neupflanzung von 53 Bäumen gegenübersteht). Da kein zusätzliches Baurecht entsteht und Flächen entsiegelt werden (private Grünflächen) und wasserdurchlässig gestaltet werden (Stellplätze), kann kein Eingriff festgestellt werden. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich deshalb kein Ausgleichsflächenbedarf.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss, da kein weiteres Baurecht ausgewiesen wird und Bodenflächen nicht ver- sondern in Teilflächen sogar entsiegelt werden.



Luftbild

Maßstab 1 : 1.000

- 1 Winterlinde
- 2 Stieleiche
- 3 Eberesche
- 4 Winterlinde
- 5 Winterlinde
- 6 Stieleiche

HANGWALD Beschreibung siehe Umweltbericht Absatz „Schutzgut Arten und Lebensräume“

X Nicht mehr bestehender Baum

G.) Hinweise

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Das Schallgutachten der Fa. Müller BBM vom 08.05.06 Bericht Nr. M62 083/2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schongau in Ihrer jeweils rechtskräftigen Satzung

29.05.2008
Stadt Schongau, den ~~27.10.06~~


Karl-Heinz Gerbl
~~Dr. Friedrich Zeller~~
Bürgermeister



Schongau, den 27.10.06



Diessen, den 27.10.06



Landschaftsarchitekt
Goslich