



STADT SCHONGAU

10. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG

Nr. 23

„WIESENWEG“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB
ENDFERTIGUNG

Schongau, den
Geändert
Geändert
Endfassung vom

13.11.2013
24.06.2014
16.09.2014
18.11.2014

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Lechtorstraße 17
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992, seit 22.01.1994 wirksam.

Am 19.11.2013 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen, für den Bereich der Flurnummern 710/5, 710/30, 797/2, 797, 1013/0, 1015/0 Teilfläche, Gemarkung Schongau die 10. Bebauungsplanänderung aufzustellen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Schongau.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Sondergebietes, in dem weitere zusätzliche Baukörper eingeplant wurden.
- Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² überbauter Fläche, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Es handelt sich jedoch um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. .
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

B.) Anlass der Bebauungsplanung

Mit Bauantrag vom November 2012 hat die Fa. Herimo Immobilien GmbH den Antrag auf Errichtung einer neuen Waschanlage mit Waschboxen, sowie den Anbau einer zusätzlichen Lagerfläche beantragt.

Da die Planungen die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren, war die Notwendigkeit gegeben die beantragten Gebäudekörper im Rahmen einer Bebauungsplanänderung zu regeln.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Änderungsplanes wurde, durch ein in Auftrag gegebenes Schallgutachten, des IB Hils consult, klargestellt, dass die geplante Waschhalle mit einer neuen Tankstelle gebietsverträglich ist und die festgesetzten Immissionen eingehalten werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verlegung der bestehenden Tankstelle in den Bereich der neugeplanten Waschhalle gewünscht und vom Stadtrat entsprechend beschlossen.

Das bereits gefertigte Schallgutachten wurde dementsprechend angepasst.

Aus diesen Gründen war es notwendig, die Fläche entsprechend den Bedürfnissen des Marktbetreibers anzupassen.

C.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Erschließungsstraße „An der Leithe“ und wird im Osten durch die Bahnlinie Landsberg am Lech-Schongau, im Süden durch Gewerbebetriebe und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Google Earth)

Die Fläche des Geltungsbereiches der Änderung umfasst ca. 46.000 m².

Bei dem Gelände des V-Marktes handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche die durch die geplanten Neubauten unverändert bleibt.

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen.

D.) Geplante bauliche Nutzung, Städtebau, Grünordnung:

Das Änderungsgebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet wurde im südlichen Grundstücksteil ein Baufenster für die geplante Waschhalle, sowie im nordöstlichen Teil die Erweiterungsfläche für den geplanten Lageranbau eingetragen.

Die Wandhöhe für den Bereich des nordöstlichen Lageranbaus wurde von 6,0m auf 9,80m erhöht um das geplante Hochregallager realisieren zu können. Ebenso ist für diesen Bereich die OG FFB anzupassen, da für die Anlieferung eine Höhe von 1,20m über Gelände benötigt wird.

Diesen Änderungen wurde bereits mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.01.2013 zugestimmt.

GRZ und GFZ bleiben gegenüber der rechtswirksamen Fassung unverändert.

Im Planteil wurde die Tabelle zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, dem neuen Planstand angepasst und die aktuelle Sortimentsaufstellung festgeschrieben.

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine bestehende Anlage handelt, die sich aus den achtziger Jahren fortwährend entwickelt hat, kann eine grünordnerische Regelung nur mit den gegebenen Flächen stattfinden. Durch die notwendigen Stellplätze ist jedoch eine großzügige Schaffung von Grünflächen nicht möglich.

Vielmehr steht zu erwarten, dass die Kappungsgrenze der GRZ gem. § 19 Abs. 4 durch die geplanten Neubaumaßnahmen überschritten wird.

Durch das beauftragte Büro für Grünplanung Hefele wurde diesbezüglich ein Grünordnungskonzept entwickelt und in die vorliegende Planfassung eingearbeitet.

Darin sind folgende Aussagen verankert:

Zweck der intensiven, im landschaftspflegerischen Begleitplan M 1:500 / Mai 2014 dargestellten Begrünung ist, die Freiflächen der Stellplätze zu beschatten, um die Hitzeentwicklung entsprechend einzudämmen. Abgesehen von der optischen Verbesserung der Außenanlagen haben die Bäume auch die Funktion der Staubbindung.

Für die Begrünung (Bäume ca. 85 Stück, Sträucher ca. 80 Stück) werden ausschließlich heimische, autochthone Pflanzen verwendet.

Eine extensive, im o.g. Plan verankerte Dachbegrünung (Gesamt ca. 3.400 qm) garantiert einen Wasserrückhalt von ca. 40-50 %, bei gleichzeitiger Wasserspeicherung von ca. 18 l/qm.“



Darstellung der geplanten Grünflächen (unmaßstäblich).

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen wurden im Rahmen eines Scopingtermines mit dem Landratsamt Weilheim – Schongau (siehe Aktennotiz vom 15.04.2014) vorbesprochen. Ergänzend hierzu wurde vom Bauausschuss der Stadt Schongau (wie vom Landratsamt angeregt) beschlossen, die Sicherung der Herstellung der Grünanlagen durch einen städtebaulichen Vertrag mit Bankbürgschaft herzustellen.

Die bereits fortgeschrittenen Planungen zur Freiflächengestaltung durch die Fa. Herimo sehen eine Teilsanierung und Neugestaltung der bestehenden Parkplatzflächen vor. In diesem Zusammenhang werden die mit Grün hinterlegten (siehe Planauszug Freiflächengestaltungsplan) Parkflächen mit sickerfähigen Materialien belegt.



Planauszug Freiflächengestaltungsplan unmaßstäblich

Für die Dachbegrünungen ist folgendes Konzept vorgesehen:



Die nicht geänderten Festsetzungen durch Text der 6., 7., 8. und 9. Änderung bleiben rechtswirksam.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bereits bestehende Kanalnetz angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

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

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

F.) Immissionsschutz

Das Büro Hils Consult GmbH hat im Vorfeld der geplanten Aufstellung der Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung einer Waschanlage nebst Waschboxen mit vTankstelle sowie weiteren Anpassungen auf dem Gelände des bestehenden Verbrauchermarktes (V-Markt), Wiesenweg 15, 86956 Schongau wurde durch das Büro hils consult gmbh, Kaufering, die schalltechnische Untersuchung 14028_gew_bpl_gu01_v2 vom 29.08.2014 erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung ist gemäß § 22 BImSchG (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) nachzuweisen, dass an der benachbarten Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die nach dem Stand der Technik vermeidbar wären bzw. unvermeidbare Einwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenweg“ sowie den um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (IRW-Anteile) schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt tagsüber für einen üblichen Werktag unter hoher Auslastung.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die geplante Teilanlage sowie Berücksichtigung der organisatorischen/konstruktiven Schallschutzmaßnahme tagsüber die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm sowie die maximal zulässigen Richtwertanteile gemäß Bebauungsplan an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten bzw. die letztgenannten deutlich um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die gebietsspezifischen Richtwerte der TA Lärm werden dabei um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Gemäß Nr. 2.2 TA Lärm trägt damit die zu beurteilende Teilanlage weder nennenswert zum Gesamtbeurteilungspegel bei, noch liegen die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Einwirkungsbereiches der Teilanlage.

Die zusätzliche Belastung durch den der Teilanlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt zwar möglicherweise (belastbare Verkehrszahlen für den bestehenden Verkehr liegen nicht vor) zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels um (gerundet) etwa 1 dB(A), jedoch zumindest aus dem teilanlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts (IGW) nach 16. BImSchV. Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den IGW deutlich, so dass der durch die Teilanlage hinzukommende Verkehr entweder nicht relevant beiträgt oder auch insgesamt nicht mit einer Überschreitung des IGW zu rechnen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.

Stadt Schongau, den 02. Dez. 2014


Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister

