



# STADT SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN

### Nr. 23.9 „Wiesenweg“ 9. vereinfachte Änderung

## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
geändert

11.05.2009

Planung



ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER  
BAUERNGASSE 27  
86956SCHONGAU

### **A. planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

Am 31.03.09 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Flurnummern 801/3, 801 und 716 zu ändern.

### **B. Anlass der Bebauungsplanänderung / Immissionsschutz**

Die vorgenannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Betreiber des Landhaus Pfaffenwinkel, einem Psychotherapeutischen Jugendheim, in dem Jugendliche fachärztlich betreut werden.

Diese Praxiseinrichtung besteht bereits seit 1979.

Durch moderne Therapiemaßnahmen, Gesetze und Vorschriften haben sich Veränderungen im Praxisbetrieb ergeben.

So ist es nun notwendig die Therapieplätze mit entsprechenden Appartements für einen längerfristigen Aufenthalt der Patienten auszustatten sowie Werkstätten für Arbeitstherapie, Kunst- Entspannungs- und Bewegungstherapie mit entsprechenden Nebenräumen zu schaffen.

Die Einrichtung von Bewohnereinheiten ist jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig, da der Teilbereich der Grundstücke 801/3, 801 und 716 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenweg“ als Gewerbegebiet festgesetzt und somit Wohnen nur in Ausnahmefällen zulässig ist.

Um nun dem notwendigen Heimbetrieb gerecht zu werden soll dieser Teilbereich des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ als Mischgebiet ausgewiesen werden.

### **C. Städtebau / Immissionsschutz**

Um bereits im Vorfeld der anstehenden Bebauungsplanänderung Rechtssicherheit zu erhalten wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben.

Diese soll belegen, dass durch die im Mischgebiet zulässigen Orientierungswerte, keine Nachteile auf die bestehenden Gewerbebetriebe entstehen.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde durch das IB Kottermair Nr.: 3599.0/2009-RK vom 17.02.2009, durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung keine Konfliktsituation entsteht.

Im Textteil der 9. Änderung wurden deshalb die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 25 neu verankert.



Da sich auf dem Grundstück im südlichen Bereich ein schützenswerter Baumbestand befindet, wurde dieser aufgenommen und unter Punkt 21 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Rahmen der 6. Änderung wurde die Fl.Nr. 716 nicht weiter überplant, so dass ein unklarer Rechtsbereich zwischen der Urfassung und der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg“ auf diesem Grundstück entstanden ist. Dies soll im Rahmen der 9. Änderung berichtigt werden.

Die Baugrenzen wurden fliesender um den Gebäudebestand geplant, um auch weitere bauliche Entwicklungen zuzulassen.

Die Festsetzung zur Wandhöhe, Dachform- und Neigung entsprechen den Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung.

Die GRZ und GFZ wurden den tatsächlichen Erfordernissen angepasst und entsprechend verankert.

Durch eine geplante Grundabtretung im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr.: 716 der Eigentümer an die Stadt Schongau soll eine bessere Fuß- und Radweganbindung an den Fußgängertunnel im Bereich der Bahn geschaffen werden und eine Öffentliche Grünfläche entstehen.

Die sonstigen, nicht geänderten Festsetzungen der 6., 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" bleiben rechtswirksam.

Durch den Geltungsbereich der 9. Änderung entseht eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Bahnhofsareal" für den eine Veränderungssperre erlassen wurde.

Die Überschneidung betrifft den zuvor angesprochenen südlichen Teilbereich der Fl.Nr.: 716 (Fuß- und Radweg und öffentliche Grünfläche).

Die sich dadurch ergebende Schnittlinie zwischen dem Bebauungsplan „Wiesenweg“ Nr. 23.9 und dem Bebauungsplan "Bahnhofsareal" Nr. 72 wird bei den Planungen zum Bebauungsplan "Bahnhofsareal" entsprechend angepasst.

Schongau, 30.07.2009

  
Karl-Heinz Gerbl  
1. Bürgermeister

