

**Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Markt-
oberdorfer Straße von der Siedlung an der Lerchenstraße bis zur
Zugspitzstraße (Forchet III)**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Westen der Stadt soll ein weiteres Baugebiet ausgewiesen werden, um die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können.

Die Stadt ist dabei gezwungen, den Bebauungsplan vor der Fertigstellung des neuen Flächennutzungsplanes aufzustellen. In dem nach § 173 BBauG übergeleiteten Wirtschaftsplan ist dieses Baugebiet nicht enthalten.

Die Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes, der bei der Ortsplanungsstelle für Oberbayern in Auftrag gegeben ist, war durch die Planung der Umgehungsstraße (B 17, neue Trassenführung) und durch die Gemeindegebietsreform blockiert.

Der auf Verlangen der Regierung von Oberbayern in Auftrag gegebene Landschaftsplan verzögert nun die Fertigstellung des Flächennutzungsplanes nochmals.

Nachdem in Schongau jedoch kaum noch verfügbare Baugrundstücke vorhanden sind, ist die Ausweisung dieses Baugebietes dringend notwendig. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Die Erfordernisse des § 8, Abs. 4 BBauG sind gegeben.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt westlich der Altstadt in einer mittleren Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie vom Stadtkern. Es grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden an bestehende Siedlungen an. Im Norden ist jenseits der Marktoberdorfer Straße (B 472) ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das derzeit erschlossen wird.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 7,25 ha und ist eben. Das Grundwasser steht ca. 6 m unter der Oberfläche.

Der Boden besteht aus Flinz und Kies. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind keine Maßnahmen erforderlich.

3. Geplante, bauliche Nutzung

Das Baugebiet soll im Norden an der Marktoberdorfer Straße als Mischgebiet, daran anschließend als allgemeines und im südlichen Teil als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Wohngebiet sind geplant:

- 26 Reihenhäuser mit Garagen und Stellplätzen.
- 5 Wohnblöcke mit 2 Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen.
- 10 Doppel-Häuser
- 20 Einzel-Häuser
- Kinderspielplatz, ca. 2.750 qm groß

Größe des Planungsgebietes	-----7.25-----	ha
davon Mischgebiet	-----1.90-----	ha
allgemeines Wohngebiet	-----3.45-----	ha
reines Wohngebiet	-----1.90-----	ha
Öffentliche Grünflächen u. Spielplätze	-----3850-----	qm
Öffentliche Verkehrsflächen	-----9500-----	qm
Wohneinheiten	-----131-----	
zuläßige Grundflächenzahl	-----0,4-----	
zuläßige Geschoßflächenzahl	-----0,8 bzw. 1,0-----	
Garagen und Stellplätze	-----180 u. 170-----	
Garagen und Stellplätze/WE	-----2,7 /-----	WE

4. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht vorgesehen!

5. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die im Bau befindliche Zugspitzstraße hauptsächlich erschlossen. Außerdem stellen 3 Wohnstraßen die Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten her.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt gesichert.

Die Abwässer werden der biologischen Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

6. Überschlägig ermittelte Kosten für Erschließungsanlagen

Für die Erschließung werden folgende Kosten anfallen:

a) Straßen- und Wegebau	DM 1.450.000,--
b) Grünanlagen und Spielplätze	DM 80.000,--
c) Wasserversorgung	DM 180.000,--
d) Abwasserbeseitigung	DM 500.000,--.



Georg Handl
Bürgermeister