

**Begründung**  
Bebauungsplan für das  
**„Industriegebiet Äußerer Westen“**

AZ: 610-5-45

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992, AZ: 420-4621-WM 25-2/92, genehmigt wurde, ist die von der Neuplanung betroffene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan soll nun im Bereich südlich der B 472, westlich der B 17 (neu) und östlich des bestehenden Feldweges ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.03.1994 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und in einem Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) den Bebauungsplan „Äußerer Westen“ aufzustellen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schongau sind nördlich des Krankenhauses umfangreiche Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen. Die darin befindlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Die Stadt Schongau hat auf diese Flächen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Zugriff, da sich die Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern äußerst schwierig gestalten.

Im Bereich des nunmehr vorgesehenen „Industriegebietes Äußerer Westen“ konnte die Stadt Schongau in den vergangenen 20 Jahren umfangreiche Flächen erwerben. Diese Flächen könnten den interessierten Gewerbetreibenden - nach Rechtskraft des Bebauungsplanes - umgehend zur Verfügung gestellt werden.

Die zur Ausweisung vorgesehene Fläche soll mit der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche nach Westen und Süden einen Anschluß an das bestehende Industriegebiet, in dem derzeit die Spedition Ressle untergebracht ist, bilden. Durch diesen Anschluß wird die „Insellage“ des bestehenden Industriegebietes aufgehoben. In Verbindung mit dem westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Burggen geplanten Biomassekraftwerk im Bereich der Gemeinde Altenstadt soll so in den nächsten Jahren im Westen Schongaus eine größere Ansiedlung von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben erfolgen.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Westen von Schongau; es wird im Westen von einem bestehenden Feldweg, im Norden von der B 472 und im Osten von der Umgehungsstraße B 17 (neu) begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Das Gelände weist im gesamten Bereich eine leichte West-/Ostneigung auf; der Untergrund besteht aus kieseligen Material, das einen guten, tragfähigen Baugrund abgibt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Im Plangebiet sollen eine Reihe von Gewerbebetrieben angesiedelt werden, die teilweise an den bestehenden Standorten im Stadtgebiet an ihre Grenzen stoßen. Von diesen Betrieben wird geplant, die Produktion ganz oder teilweise in das neu auszuweisende Baugebiet zu verlegen und so den Bestand und die Möglichkeit der Weiterentwicklung sicherzustellen. Neben diesen in Schongau bereits ansässigen Betrieben will sich die Stadt die Möglichkeit offen halten, Gewerbeflächen an derzeit noch nicht im Stadtgebiet ansässige Betriebe vergeben zu können.



Es ist geplant, gewerbliche Gebäude sowohl mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern zuzulassen. Um die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausufern zu lassen, soll die max. Traufhöhe auf 6,80 m begrenzt werden.

D) Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schongau, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

E) Erschließung

Die Zufahrt für das neue Baugebiet soll über eine neu anzulegende Straße von der B 472 her erfolgen. Zu diesem Zweck soll der bestehende Feldweg entsprechend den Erfordernissen eines Industriegebietes ausgebaut und eine neue Straße als Ringstraße errichtet werden. Sofern das Straßenbauamt fordern wird, die B 472 mit einer Abbiegespur zu versehen, wird die Stadt Schongau diese auf ihre Kosten errichten.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluß an das jeweilige städtische Leitungsnetz sichergestellt; die Abwässer des Baugebietes werden über den in der Umgehungsstraße eingebrachten Kanal der Kläranlage zugeführt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) bzw. durch Eigenentsorgung über Spezialfirmen durchgeführt.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg sichergestellt.

F) Harmonisierungspflicht nach § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG

Nach § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG besteht bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten eine Harmonisierungspflicht bezüglich der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten. Wie das Landratsamt mit Schreiben vom 22.02.1995 im Rahmen der 1. Auslegung mitgeteilt hat, ist diese Forderung als übergeordnetes Ziel der Landes- und Regionalplanung nicht abwägungsfähig. Diese Aussage des Landratsamtes widerspricht der einschlägigen Kommentarmeinung und ist daher in der geäußerten Form nicht beachtlich (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar, RdNrn. 303 ff). Nach der Kommentierung kommt dem Wohnbedarf im Rahmen der planerischen Abwägung ein höheres Gewicht als anderen Belangen zu. Er ist jedoch kein - in der Abwägung nicht zu „überwindender“ - Planungsleitsatz (E.-Z.-B. a.a.O., RdNr. 303, 307). Die Abwägungsfrage stellt sich jedoch erst, wenn die besondere Verpflichtung der Gemeinde, sich im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten um die Deckung des Wohnbedarfs zu bemühen, ohne Erfolg geblieben ist.

Die Stadt Schongau hat im Rahmen ihrer planerischen Möglichkeiten in den vergangenen fünf bis zehn Jahren erhebliche Erfolge zur Deckung des Wohnraumbedarfs erzielen können. So war es möglich, im Rahmen der Bauleitplanung eine Verdichtung bestehender Bauquartiere in Schongau-West zu erreichen. Der Geschoßwohnungsbau in der Moosängerstraße und im Forchet III führte dazu, daß der Bedarf nach Wohnraum stark zurückgegangen ist. Durch die Umwandlung verschiedener Mischgebiete in allgemeine Wohngebiete (ehem. Pröbstlgelände, Forchet IV, zukünftig Forchet III),<sup>NV</sup> sowie die Neuausweisung im Bereich östlich der Augsburg- und westlich der Lerchenstraße, hat bzw. wird sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter entspannen.

Sobald das Umlegungsverfahren im Bereich „Forchet IV“ abgeschlossen sein wird (voraussichtlich Mitte 1995), können die im dortigen Bereich geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser den für Schongau benötigten Wohnraumbedarf vorübergehend decken. Daß diese Einschätzung der Realität entspricht, können die Erfahrungen aus dem Verkauf der städtischen Grundstücke im



Rahmen des Einheimischenmodells im Forchet IV belegen. Nach anfänglich reißendem Absatz konnten die verbleibenden Restgrundstücke bisher nicht bzw. nur sehr schleppend verkauft werden.

Die Ausführungen zeigen, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Bereich der Stadt Schongau der Überhang zwischen Nachfrage und Angebot nach bzw. an Wohnraum nur noch eine geringe Differenz aufweist, die sich bei Fertigstellung der Geschößwohnungsbauten im Forchet IV vorübergehend gänzlich ausgleichen wird.

Als expandierend Gemeinde ist die Stadt Schongau bestrebt, auch die Angebote neuer Arbeitsplätze für ihre Bürger bereitzustellen. Die vorliegende Bauleitplanung dient diesem Bestreben. Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wird das fast ausgewogene Verhältnis von Wohnraumangebot und -nachfrage nicht grundlegend verändern. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand werden sich in dem Gebiet sechs Betriebe, die zusammen ca. 150 neue Arbeitsplätze schaffen, ansiedeln. Im Hinblick darauf, daß die Stadt Schongau im Bereich des Baugebietes Forchet V über ca. 9 ha zukünftige Wohnbauflächen verfügt und im Bereich Schongau-West nach dem Flächennutzungsplan ca. 12,5 ha Wohnbauflächen ausgewiesen sind, führt die Neuausweisung des Industriegebietes „Äußerer Westen“ lediglich zu einer kurzfristigen (ca. fünf Jahre bis zur Aufstellung „Forchet V“) Verschlechterung der Wohnraumsituation, die jedoch im Hinblick auf die Wichtigkeit der Industrieansiedlung hinnehmbar ist.

#### G) Immissionsschutz

Für den Bereich des Industriegebietes „Äußerer Westen“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Beratungsbüro Müller-BBM angefertigt.

Die Untersuchung hat gezeigt, daß der Beurteilungszeitraum Tag als unkritisch einzustufen ist. Hier konnte ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$  angesetzt werden.

Im Beurteilungszeitraum Nacht kann durch die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels von  $L_{WA} = 51 \text{ dB(A)}$  erreicht werden, daß der IRW nachts für WA-Gebiete im Forchet IV und in Teilbereichen der möglichen Wohnbauerweiterungsfläche nach Westen eingehalten werden kann.

Erläuterung zu Festsetzung a): Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes sowie innerhalb des Gebietes vor den Fenstern von Büros, verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schalleistungspegel von  $L_{WA} \text{ dB(A)}$  abgestrahlt würde.

#### H) Grünordnung

Westlich des Industriegebietes sind zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber laut Änderung des Flächennutzungsplanes in einen Parkplatz sowie eine Grünfläche mit Gehölzpflanzungen umgewandelt werden sollen. Auf der südlichen Seite des Gebietes grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Die Nordseite wird durch die B 472 und die Ostseite durch die Umgehungsstraße B 17 (neu) begrenzt. auch jenseits dieser beiden Straßen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bei der grünordnerischen Planung standen deshalb vor allem die Sichtschutzpflanzungen an den äußeren Randbereichen des Industriegebietes im Vordergrund. Aber auch die Gliederung innerhalb des Planungsgebietes wurde beachtet.

Die optische und ökologische Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft wird durch Schutzpflanzungen erreicht, die an den Außengrenzen eine Mindestbreite von 10 m aufweisen. Sichtschutzpflanzungen sollen eine möglichst frühzeitig wirksame, aber auch dauerhafte Dichte

mit ausreichender Höhe haben. Durch Einbindung von Gehölzarten, die auch über den Winter das Laub halten (z.B. Eiche, Hainbuche), ist auch ein gewisser Sichtschutz während der Wintermonate gewährleistet. Auf die Verwendung von Nadelgehölzen zur Winterwirkung wurde verzichtet, da diese Gehölze schnell von unten verkahlen und meist der ungünstigen Windsituation, in der die Pflanzungen stehen, nicht gewachsen sind.

Es wurde besonders darauf geachtet, daß nur einheimische Laubgehölze verwendet wurden. Gerade einheimische Arten sind lebensnotwendig für die heimische Fauna, da Pflanzen und Tiere aufeinander eingespielt und aneinander angepaßt sind. Heimische Wildgehölze bieten durch Blätter, Rinde, Holz, Blüten, Früchte und Samen Nahrungsgrundlage für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln und kleineren Säugetieren.

An der Ostseite des Industriegebietes sollen sich die Pflanzungen mit den schon vorhandenen Gehölzpflanzungen an der Böschung entlang der B 17 verbinden und so eine noch größere zusammenhängende Grünfläche bilden. Auch soll eine Vernetzung mit der im Westen geplanten Grünfläche durch die Gehölzstreifen am Rand und die Anpflanzungen innerhalb des Industriegebietes erreicht werden, so daß eine Isolierung bzw. Verinselung einzelner Lebensräume verhindert wird.

Die Pflanzungen innerhalb des Industriegebietes tragen zur Gliederung des Geländes bei und geben ihm insgesamt ein freundliches Gesicht. Außerdem tragen solche Grünstreifen und nicht zu weit voneinander entfernt stehende Einzelbäume zur Verbindung und Vernetzung mit den Schutzpflanzungen in den Randbereichen bei.

Schongau, den 10.10.1994  
STADT SCHONGAU



Luitpold Braun  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 10.10.1994  
Geändert: 18.04.1995