

# Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“

## Begründung

### A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau hat das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit Feststellungsbeschuß vom 04.08.1992 abgeschlossen. Im Flächennutzungsplan wurde dabei das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In anschließenden Änderungsverfahren wurde im Geltungsbereich ein Sondergebiet und zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sowie ein Sondergebiet wieder aufgelöst.

Aufgrund der Vielzahl von Änderungen im Laufe der letzten zehn Jahre hat der Bau- und Umweltausschuß am 08.09.1998 beschlossen, die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lerchenfeld“ und „Erweiterung nach Norden“ zu überarbeiten und zusammenzufassen und für das Gebiet einen einheitlichen Bebauungsplan aufzustellen.

### B) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand und wird im Norden vom Stockackerfeld, im Süden von der Bundesstraße 472, im Westen von der Bundesstraße B 17 (neu) und im Osten vom Umspannwerk begrenzt. Die von der Planung betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 215.000 qm. Das Gelände ist im wesentlichen eben und der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

### C) Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Diskotheken sind nicht zulässig. Im Geltungsbereich befinden sich zudem ein Sondergebiet (Baumarkt) und zwei Gemeinbedarfsflächen (städt. Bauhof und Kindergarten).

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung, wobei max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt werden. Als Dachart sind Satteldächer mit einer Neigung von 15°-28° zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird bei jedem Bauvorhaben die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens verlangt. Darin ist vom Bauherrn nachzuweisen, daß der jeweilige flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird.

### D) Angaben über bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### E) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsmaßnahmen sind größtenteils abgeschlossen. Lediglich im westlichen Bereich werden entgegen früherer Planungen zwei Stichstraßen aufgelöst und nunmehr durchgeführt.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt. Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Weilheim-Schongau übernommen und die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

### F) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird abgesehen, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Überarbeitung zweier bereits bestehender Bebauungspläne

handelt. Des weiteren werden auch keine neuen Flächen beansprucht und durch zukünftige Bebauung versiegelt. Daneben enthält der Bebauungsplan um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken Festsetzungen zur Anlegung von Stellplatzflächen, zur Grünordnung und Pflanzgebote.

G Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- 1.) Die zulässige Dachneigung der Gebäude wurde auf 10°-28° festgesetzt.
- 2.) Die künftig zulässigen Maße für Werbeanlagen wurden geringfügig erhöht.
- 3.) Die textliche Festsetzung, daß innerhalb der Baugrenzen die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände nach der BayBO einzuhalten sind, wurde aufgenommen.

Schongau, den 02.12.1999  
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister



Aufgestellt am 05.05.1999  
Geändert am 28.09.1999