



STADT SCHONGAU

3. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG

Nr. 51-3

„FORCHET V“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert

20.01.2014
25.03.2014

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 15.05.2007 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen, für den Bereich des Baugebietes „Forchet V“ mit den 1822, 1822/1 bis 1822/20, 1823, 1823/1 bis 1823/19, 1823/22, 1823/23, 1824, 1824/1 bis 1824/37, 1824/40, 1825, 1825/1 bis 1825/23, 1825/26, 1826/2, 1826/24 bis 1826/39, 1826/47 bis 1826/49, 1828, 1828/2 bis 1828/4, 1830, 1830/1 bis 1830/9 1834, 1834/1 bis 1834/10, 1834/12, 1834/13, 1836/8, 1836/85 bis 1836/87.

Straße und Gehweg mit folgenden Flurstücks Nummern:

1823/20, 1823/21, 1824/38, 1824/39, 1825/24, 1825/25, 1830/10, 1834/11 und Teilfl. 1928/215, Gemarkung Schongau die 3. Bebauungsplanänderung durchzuführen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 westlicher Randlage Lage von Schongau.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes, 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 Überarbeitung 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 BauGB 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 Bebauungsplanänderung

Seit dem Jahre 2001 wurden für Baumaßnahmen in dem Baugebiet eine Vielzahl von Befreiungen erteilt. Zudem wurden bereits durch Einzelbeschlüsse Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung am 15.05.2007 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Forchet V“ beschlossen und festgelegt, dass Änderungen durch Beschluss, Vorschläge der Verwaltung zur Baulückenschließung und zur Vereinfachung der Textfestsetzungen, sowie Wünsche von Bauwilligen eingearbeitet werden sollen.

In dem nun vorgelegten Plan- und Textteil wurde die Vielzahl von Änderungen eingearbeitet und der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungstiefe überprüft und den jetzigen modernen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan angepasst.

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

Das Änderungsgebiet liegt im Westen Schongaus und wird im Nordosten durch das Baugebiet Forchet II, im Südosten durch den Stadtwald „Forchet“, im Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Luftbild unmaßstäblich (Quelle Google Earth)

Die Fläche des Geltungsbereiches der Änderung umfasst ca. 10 ha.

Bis auf die Hanglage zwischen der Baumrißstraße und dem Baugebiet Forchet II ist das Gelände als Eben zu bezeichnen. Der Hang weist einen Höhenunterschied bis zu 6,0 m auf und ist nach Südwesten geneigt.

D.) Bauliche Nutzung, Änderungen:

Das Änderungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die bereits beschlossenen Änderungen sind gemäß Beschluss vom 15.05.2007 und vom 17.12.2013 wie folgt aufgelistet und in der Plan- und Textfassung eingearbeitet:

Mit Schreiben vom 28.08.01 wurde für ein Bauvorhaben in der Baumrißstraße 10 beantragt, entgegen der Festsetzung zur Ausführung von Garagendächern in der gleichen Dachneigung wie die Dachneigung des Hauptgebäudes, eine geringere Dachneigung ausführen zu dürfen.

Durch Anpassung der § 6.2.2 und § 7.1 wurde diesem Wunsch Rechnung getragen.

Durch mehrere Anträge zu Veränderungen bzw. Überschreitungen der Bauräume der festgesetzten Garagenflächen außerhalb der Baugrenzen wurde durch Beschlussnummer. Lfd. Nr.: 90, 94 aus dem Jahr 2001 sowie mit Beschlussnummer. Lfd. Nr.: 49 aus dem Jahr 2003 entsprechende Änderungsbeschlüsse gefasst.

Durch Zulassung der Garagen außerhalb der Baugrenzen, bzw. durch Eintragung von fließenden Baugrenzen wurde diesen Beschlüssen Rechnung getragen.

Mit Beschluss vom 11.12.2001 Lfd. Nr.: 95 wurde einem Antrag auf Änderung der in § 4.2 und § 4.3 festgesetzten Wohnungsgrößen der Einliegerwohnungen stattgegeben. In der 3. Änderungen wurden diese Festsetzungen ersatzlos gestrichen, da dies in der Praxis nicht umsetzbar war.

Mit Beschluss vom 19.11.2002 Lfd. Nr. 63 wurde einem Antrag der Familie Süttinger, Fl.Nr. 1834/0 und Frau Eimer, Fl.Nr. 1826/34, zur Höhenänderung Ihrer geplanten Gebäude stattgegeben. Die beschlossenen Höhen wurden in der 3. Änderung nachgetragen.

Mit Beschluss vom 11.11.2003 Lfd. Nr. 64 wurde einem Antrag auf Streichung der in § 6.2.2 festgesetzten pultdachartigen Umwehrung bei Garagengebäuden, sowie der Errichtung von Dachflächenfenstern entgegen den Regelungen des § 6.2.8 stattgegeben.

Demzufolge wurde der § 6.2.2 entsprechend abgeändert und der § 6.2.8 ersatzlos gestrichen.

Auf Grund eines Antrages der Familie Kayser zur Erweiterung Ihrer Baugrenzen hat der Bauausschuss am 18.01.2005 Lfd. Nr. 5 beschlossen, die Änderung der Baugrenzen in die 3. Änderung einzuarbeiten. Durch die Änderung der teilweise eng gefassten Baufenster in fließende Baugrenzen wurde dieser Beschluss umgesetzt.

Mit Beschluss vom 18.07.2006 Lfd. Nr.: 72 wurde einem Antrag der Fa. Südlech zu Erhöhung des festgesetzten Kniestocks, sowie der festgesetzten Wandhöhe in dem Bauquartier zwischen Tränkhaldenweg und Herrnwiesenweg zugestimmt. Die Änderungen sind im Planteil nachgetragen.

Mit Beschluss vom 10.01.2006 Lfd. Nr.: 1 hat der Bauausschuss beschlossen, gemäß eines Antrages der Fam. Wäsle den Baubereich entlang der Westgrenze des Baugebietes mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern nach zu verdichten. Zudem konnte durch den Rückbau der 110 kV-Leitung zusätzliche Bauräume geschaffen werden.

Gemäß diesem Beschluss wurde der gesamte Planbereich in Bezug auf mögliche Nachverdichtungen überprüft und bei entsprechender Eignung planerisch überarbeitet. Damit wurde auch dem Beschluss zu einer beantragten Grundstücksteilung der Fl.Nr. 1825/8 Rechnung getragen, sowie die geplante westliche Erschließungsstraße die als künftige Anbindung der westlich gelegen Flächen dient, so zu versetzen dass ein weiter Bauplatz geschaffen werden konnte. Ebenso wurde ein zusätzlicher Bauplatz im Norden (Fl.Nr.: 1823/22 Teilfläche) geschaffen.

Zudem wurden folgende weitere Änderungen beschlossen:

Bei den Fl.Nr. 1823/22 und 1824/3 die Ausweisung zweier zusätzlicher Bauplätze im Rahmen einer Nachverdichtung eingeplant.

Grund dafür war die sinnvolle Nachverdichtung bestehender Ressourcen innerhalb des Baugebietes.

Die Baugrenzen wurden vereinfacht und in fließende Baugrenzen zusammengefasst. Durch diese Änderung soll den bestehenden Gebäuden, als auch den noch zu beplanenden Grundstücken ein größeres Maß an planerischer Freiheit eingeräumt und dadurch für die Zukunft notwendige Befreiungen vermieden werden.

Da in der neuen Fassung des Bebauungsplanes Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden sollen war es notwendig auch hier eine maximale Wandhöhe festzuschreiben. Diese orientiert sich an der BayBO.

Ebenso wurden für die Garagenbaukörper Pultdächer zugelassen und eine Dachneigung von max. 20 Grad festgelegt.

Garagentore werden auch in einem anderen Material zugelassen, damit wird einer modernen und zeitgemäßen Marktentwicklung gefolgt.

Die Festsetzung für Holzzäune zu den landwirtschaftlichen Flächen wurde ersatzlos gestrichen, da diese Festsetzung in der Praxis nicht umsetzbar oder durchsetzbar war, zudem eine solche Festsetzung nur möglich ist, wenn sie für ein einheitliches Landschafts- oder Gestaltungsbild erforderlich ist. Beides trifft in diesem Falle nicht zu.

Die maximal überbaubaren Flächen und die GFZ bleiben gegenüber der rechtswirksamen Fassung unverändert.

Durch Rückbau der 110 kV-Leitung wurde der Bereich um den ehemaligen Strommasten so umgeplant, dass ein zusätzlicher Bauplatz ausgewiesen werden kann.

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

Die Grundflächenzahl GRZ (siehe Planzeichnung) darf nach § 19/4 BauNVO durch Anrechnung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Tiefgaragen um max. 50 % überschritten werden.

E.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) 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.

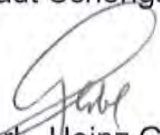
Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH zur Versorgung vorhanden sind.

Stadt Schongau, 02.04.2014


Karl - Heinz Gerbl
Bürgermeister

