

2. Änderung des Bebauungsplanes „Alte Steige“

Begründung

A) Veranlassung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1998 bzw. Änderung 1999 wurde kein Höhengliedelement der Hanggrundstücke im Geltungsbereich vorgenommen. Infolgedessen waren die Festsetzungen, welche die Höheneinstellung der Gebäude, die Haustypen und auch die Wandhöhe betreffen, unzureichend. Diese Unzulänglichkeiten sollen in der zweiten Änderung behoben werden.

Um einen besseren Überblick für den Bauantragsteller und auch für die Genehmigungsbehörden zu verschaffen, wurden die bisherigen Änderungen in der 2. Änderung zusammengefasst. Diese Fassung orientiert sich in ihrem Aufbau und Struktur der Festsetzungen, wie alle neueren Bebauungspläne der Stadt Schongau nach 2000 nach der Planzeichenverordnung.

B) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Alte Steige“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Wohngrundstücke Flurnummer. 1027/4, 1479/2 bis /7, 1480, 1480/1, 1480/2, 1482, 1482/2 sowie die Straßengrundstücke 1479/1, 1479/8 und eine Teilfläche aus 494/2.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet – WA- ausgewiesen.

C) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage: Das Baugebiet liegt östlich der Alten Steige. Nach Norden wird das Gebiet vom Geh- und Radweg zum Krankenhaus, nach Süden durch den Lorenz-Wegele-Bichl, nach Osten durch die Bahnlinie Schongau/Landsberg begrenzt.

Höhenentwicklung: Das Gebiet steigt vom Lorenz-Wegele-Bichl nach Nordosten ständig an.

Beschaffenheit des Untergrundes: Der Untergrund besteht aus tragfähigem Material und bildet einen sicheren Baugrund.

D) Geplante bauliche Nutzung bzw. Änderung

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen einer erdgeschossigen Bebauung mit geringem Kniestock und steilem Satteldach für das ebene Gelände und einem Haus mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit hohem Kniestock und flachgeneigtem Satteldach für die Hangbereiche.

Zwischen Lorenz-Wegele-Bichl und der nach Südosten abzweigenden Stichstraße der „Alten Steige“ ist das Gelände noch eben und lässt eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoss zu. Nordöstlich der Stichstraße steigt der Hang so stark an, dass nur eine Hangbebauung mit Unter-, Erd- und Dachgeschoss eine optimale Einbindung in das natürliche Hanggelände ermöglicht. Eine nur erdgeschossige Bebauung hätte terrassenartige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Folge, die einen nicht unbedeutenden Eingriff in die Natur darstellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Geländerveränderungen zu minimieren

und die Bauten in das natürliche Gelände einzupassen. Dies geschieht über die zwingende Höheneinstellung der Erdgeschoß-Rohfußboden-Oberkante auf NN-Höhe.
Bisher fehlten im Bebauungsplan Festsetzungen, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Aus diesem Grund wurde der genaue Standort der Wandhöhe beschrieben.
Die Planung der Garagenstandorte ist teilweise so in den Hang eingeschoben, dass ein begrüntes Flachdach möglich ist und somit einen ökologischen Ausgleich für die Bodenversiegelung darstellt.

E) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Die geplante Änderung bedingt keine Veränderung der bestehenden Erschließungseinrichtungen.

Das Baugebiet wird über die Augsburgener Straße und die davon abzweigende Straße „Alte Steige“ erschlossen. Eine neu gebaute Wohnstichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m und einem Wendehammer erschließt die nördlichen Grundstücke. Die südlichen Grundstücke sind über die Straße Lorenz-Wegele-Bichl an das Verkehrsnetz angebunden. Für die Flurstücke Nummer 1482; 1482/1; 1482/2 bedeutet die neu errichtete Stichstraße eine doppelte Erschließung. Diese neue Erschließung konnte aber aufgrund der Geländeneigung und der Übersichtlichkeit der Einmündung nicht anders situiert werden.

F) Grünordnung:

Die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung stellten Negativformulierungen dar und sind deshalb in Pflanzempfehlungen in Absprache mit dem Landratsamt, Kreisfachberaterin für Gartenbau und Landespflege Frau Grosser umgewandelt worden.

Um die baulichen Eingriffe in die natürliche Umgebung so gering wie möglich zu halten und um die Einbindung der Bauten in das Umfeldes, das durch die Waldflächen im Nordosten und die großen privaten Gärten geprägt wird, zu verbessern, wurden für den oberen Abschluss der Hanggaragen begrünte Flachdächer vorgesehen.

G) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der Eingriffsregelung bzw. Ausgleichsflächenregelung kann abgesehen werden, da für den Geltungsbereich bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und durch das Änderungsverfahren keine neuen zusätzlichen Flächen beansprucht sowie durch künftige Bebauung versiegelt werden.

Stadt Schongau, den 14.07.2003

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

