

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmenweg“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat am 7.12.1999 auf Grund des Antrages der Firma Haindl beschlossen, für den Bereich zwischen Ulmen- und Eschenweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet –WA- und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Mit den auszuweisenden Baugrundstücken soll qualifiziertes Personal an die Firma gebunden werden.

B) Lage, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage, Größe: Das Baugebiet „Ulmenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schongau, zwischen Eschen- und Ulmenweg und wird nördlich durch den bestehenden Hang, östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich durch den Eschenweg und südlich durch die Rösenaustr. begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 38.000 m²

Höhenentwicklung: Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände, lediglich an der nördlichen Grenze steigt das Gelände steil an und liegt an der Grenze des Baugebietes ca. 6 m über dem restlichen Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes: Dem Bebauungsplan liegt das Bodengutachten des IB Georg Ulrich vom 27.06.2000 zugrunde.

Im wesentlichen besteht der Untergrund aus Flussskies, unter dem Mutterboden liegt eine Schicht Auelehms mit einer Dicke zw. 0,2-0,7 m. Der Untergrund kann als tragfähig bezeichnet werden.

Die Versickerung im Baugebiet ist als kritisch zu beurteilen, da zwar ein hochdurchlässiger Untergrund vorliegt, der Grundwasserflurabstand jedoch als problematisch angesehen wird. Zudem ist bei extremen Hochwässern ein Anstieg bis zur Geländeoberkante nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen im Baugebiet unterkellerte Gebäude mit einer „weißen Wanne“ auszuführen.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die nach § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 zulässigen Bebauungen werden ausgeschlossen und die nach Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Im Geltungsbereich befinden sich drei Geschosswohnungsbauten, deren Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Eine weitere Bebauung mit Geschosswohnungsbauten ist nicht vorgesehen, sondern nur Einzel-, und Doppelhäuser.

Insgesamt entstehen 35 Bauplätze. Davon entfallen auf Einzelhäuser 31 und auf Doppelhäuser 4 Stück.

D) Ver- und Entsorgung, Erschließung:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz.

Der neu zu erstellende Kanal wird an den bereits bestehenden Kanal im Ulmenweg angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Es wird darauf hingewiesen dass die LEW zur Versorgung des Gebietes Kabelverteilerschränke installiert, dessen Vorderseiten mit der Begrenzungslinie der Verkehrsflächen abschließt.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Die neuen Gebäude sollen an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Die geplante Verbindung in Ost – West Richtung zwischen Ulmen - und Eschenweg stellt die innere Erschließung des Baugebietes dar.

E) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird abgesehen, da es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit maßvoller Flächenversiegelung und Grünordnung handelt. Das zu bebauende Gebiet beinhaltet keine Biotope oder sonstige Besonderheiten. Hierfür besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

Das Baugebiet greift im Norden nur teilweise in den best. Hang ein. Des weiteren besteht bereits seit Jahren an dieser Stelle ein genehmigtes Gebäude auf der Fl.Nr. 826/1. Die geplante Bebauung der Hangflächen mit 3 weiteren Gebäuden nimmt dem einzeln stehenden Hanghaus seine Dominanz und rundet die Bebauung städtebaulich an dieser Stelle ab.

Im Bereich der westlich zur Fl.Nr. 826/1 gelegenen Bebauung befindet sich derzeit die Fläche der bestehenden Gärtnerei, die auch die Hangflächen zum Teil mit nutzt.

Das östlich zur Fl.Nr. 826/1 gelegene Hanghaus befindet sich bereits im Hangauslauf der an dieser Stelle ohne Bepflanzung ist, und bildet einen harmonischen Übergang zu dem letzten, bereits in der Ebene liegendem, Bauplatz.

Da im Zuge der Gemeindegebietsreform die Stadt Schongau mit einer sehr kleinen Flur bedacht wurde und kaum noch Entwicklungspotenziale gegeben sind, ist die Stadt gezwungen immer mehr auf Flächen zurückzugreifen die auch ggf. dem Landesentwicklungsprogramm entgegenstehen.

Die im Baugebiet bestehenden Eschen und Weiden sind ca. 40 – 50 Jahre alt, mit tief angesetzter weit ausladender Krone, mit einer Höhe und Breite von ca. 10 – 15m.

Durch die enorme Wuchskraft vor allem in der Breite ist davon auszugehen dass im Verlauf der nächsten Jahre eine noch stärkere Verschattung der geplanten Bebauung gegeben ist. Bei den best. Eschen und Weiden handelt es sich um keinen schützenswerten Baumbestand, somit besteht keine Notwendigkeit die Bäume als Bestand festzusetzen.

Die im Bereich des Hanges befindliche Bepflanzung im Geltungsbereich kann ebenfalls als nicht schützenswert angesehen werden, da es sich hier um gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) handelt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich und auch darüber hinaus bestehen aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, Garagenzeilen mit entsprechenden Umgriff, einer bestehenden Wohnbebauung mit Außenanlagen und der bereits erwähnten Gärtnerei.

F) Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. In der Planzeichnung ergaben sich folgende Änderungen:

- 1.1 Der nord-östlich gelegene Wendehammer wurde um 3m nach Norden verschoben.
- 1.2 Die beiden Grundstücke östlich der Fl.Nr. 826/1 wurden dem Hang folgend angeordnet.

2. Bei den Festsetzungen durch Planzeichen ergab sich folgende Änderung:

Bei den Haustypen 4 und 5 wurden die erforderlichen Maße und die Schemaskizze ergänzt.

3. Bei den Festsetzungen durch Text ergaben sich folgende Änderungen:

- 3.1 Die Festsetzung B1 wurde im Satz 2 berichtigt.
- 3.2 Bei B15 wurde eine Dachbegrünung zugelassen
- 3.3 Bei B19 wurde der Begriff Aufschüttung gestrichen und die Festsetzung deutlicher formuliert.
- 3.4 Die Festsetzung B 22 wurde unter Hinweise aufgenommen.
- 3.5 Die Festsetzung B 23 wurde gestrichen.
- 3.6 In der Festsetzung B 26 wurden die maximal zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen reduziert.
- 3.7 Die Festsetzung B 28 wurde gemäß der Anregung des WWA geändert.
- 3.8 Die Festsetzung B 29 wurde umformuliert.
- 3.9 Die Festsetzung B 32.4 wurde umformuliert.
- 3.10 Die Festsetzung B 32.5 wurde gestrichen.
- 3.11 Die Festsetzung B 32.6 wurde gestrichen.
- 3.12 Die Festsetzung B 32.7 wurde gestrichen.

4. Bei den Hinweisen ergab sich folgende Ergänzung

- 4.1 Die Festsetzung B22 wurde unter Hinweise aufgenommen
- 4.2 Unter Teil C) wurde ein Hinweis zu den möglichen Emissionen durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen aufgenommen.

5. In der Begründung wurde folgendes Ergänzt:

- 5.1 Der Widerspruch in Bezug auf die Geschosswohnungsbauten unter Teil C) wurde ausgeräumt.
- 5.2 Unter Teil D) wurde ein Hinweis der LEW und des Gesundheitsamtes eingearbeitet.
- 5.3 Die unter Teil E) ausgeführte Begründung zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde deutlicher erläutert

Stadt Schongau, den 10.06.01



Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Schongau, den 15.12.2000



Architekturbüro
Hörner