

11. Änderung des Bebauungsplanes „Forchet IV“

Begründung

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Forchet IV“ in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet „Forchet IV“ liegt am westlichen Ortsrand von Schongau. Es wird im Norden durch die B 472 Schongau-Marktobendorf, im Osten durch die Zugspitzstraße, im Süden durch das Wohngebiet „Forchet II“ und im Westen durch die Römerstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke begrenzt. Das Gelände ist im nördlichen und mittleren Bereich eben; nach Süden steigt es zu dem dort befindlichen Hügel stetig an. Der Untergrund besteht aus Kies und bildet einen tragfähigen und sicheren Baugrund.

C) Geplante Änderung

Von der geplanten Änderung sind nur die Grundstücke (Flnr. 1836/51, 1860/60 und 1860/1) betroffen, die direkt an den Schallschutz-Erdwall parallel zur Marktobendorfer Strasse angrenzen.

Nur an diesem Standort ist ein Einschleiben des Garagenbaukörper in den Erdwall möglich ist und somit kann ein Flächengewinn erzielt werden, der eine oberirdische Garagenbebauung ermöglicht. Beim Bau von Tiefgaragen lässt der Bebauungsplan auch eine grenzüberschreitende Bebauung zugunsten der städtischen Grundstücke Flurnummer 1836/49 und 1860/59 zu.

Die bereits realisierten Geschosswohnungsbauten entlang des Schallschutzwalles wurden vor dem Anschütten des Erdwalls gebaut. Die noch freien Grundstücke müssten für den Bau einer Tiefgarage den Erdwall in Teilen abtragen, dies bedeutet eine Benachteiligung der zukünftig Bauwilligen gegenüber den Grundstückseigentümern die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gebaut haben.

Ohne diese neue Regelung mit der Möglichkeit von oberirdischen Garagenbauten bei Geschosswohnungsbauten würden die letzten, un bebauten Grundstücke auch in Zukunft nicht bebaut werden. Denn die Grundstückgröße, mit der möglichen Anzahl von Wohnungen und den notwendigen Stellplätzen, macht den Bau einer Tiefgarage unwirtschaftlich. Aber im Sinne des Landesentwicklungsplanes und auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Stadt Schongau daran interessiert, möglichst zuerst erschlossene und ausgewiesene Bauplätze einer Bebauung zuzuführen, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden.

D) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine Erweiterung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen.

Schongau, den 27. APR. 2005
STADT SCHONGAU

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

