



# STADT SCHONGAU

# Bebauungsplan

## Nr. 82

# "SCHULEN UND KINDERTAGES- EINRICHTUNGEN AM GARTENWEG"

## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den  
Geändert:  
Endfertigung:

15.05.2018  
24.07.2018  
12.02.2019

Städtebaulicher Teil  
ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



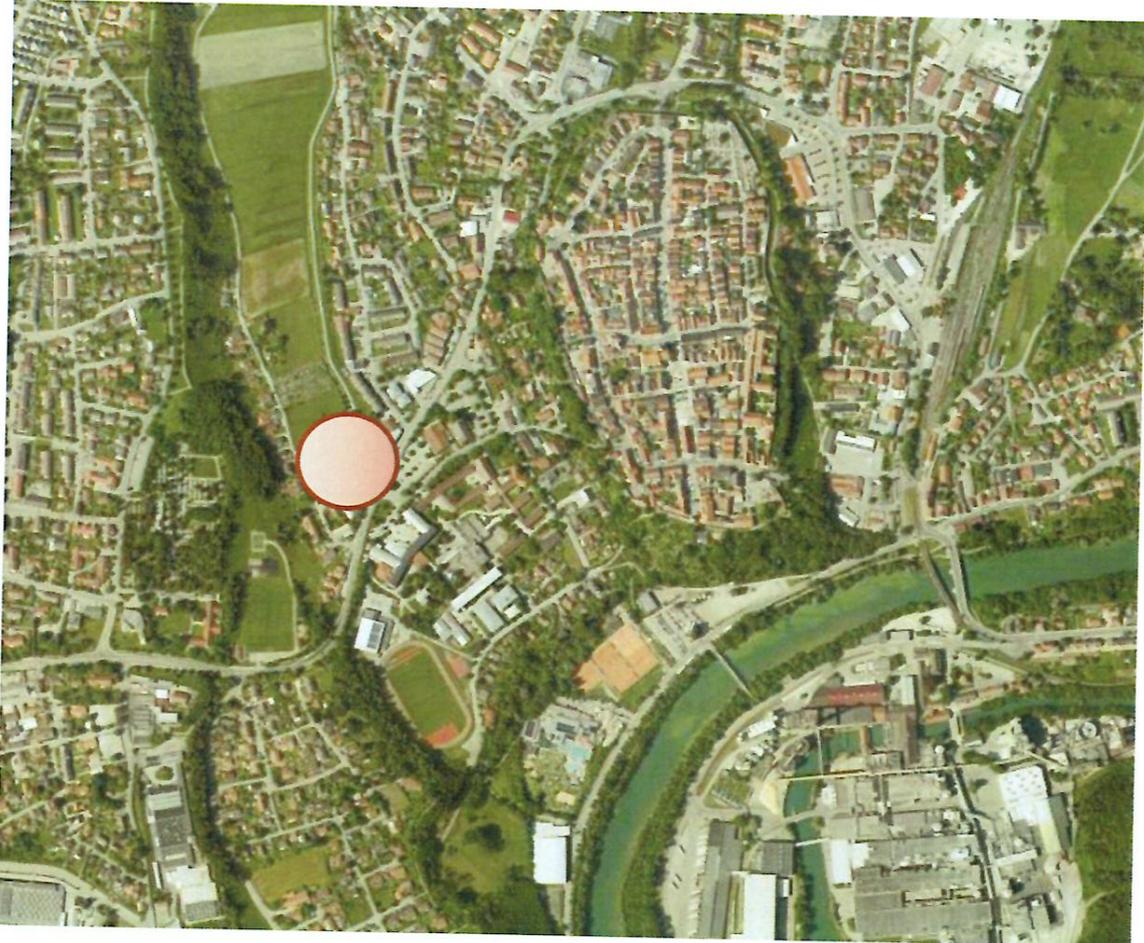
Landschaftsplanerischer Teil  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Christoph Goslich  
Wolfsgasse 20  
86911 Dießen  
Tel.: 08807/6956  
Fax: 08807/1473  
mail: goslich@web.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	4
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebiets	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Sanierungsgebiete	7
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan	7
3.5	Denkmalschutz	7
4.	Verfahren	8
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Bauliche Gestaltung	11
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	11
6.1.	Grundwasser	11
6.2.	Altlastenverdachtsflächen	11
6.3.	Wasserversorgung	12
6.4.	Abwasserentsorgung	12
6.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	13
7.	Immissionsschutz	14
8.	Umweltbericht	15
9.	Hinweise	27

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Lage des Plangebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt ca. 0,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum Schongaus entfernt, im südlichen Randbereich des so genannten „Faulen Graben“.

### 1.2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Ziel der Stadt Schongau ist es, in dem vorher genannten Bereich, ein Zentrum für soziale Zwecke zu manifestieren. Geplant sind in diesem Bereich Kindergärten und Kindertagesstätten anzusiedeln. Ferner sollen Stellplätze für das benachbarte Schulzentrum und die sozialen Einrichtungen angesiedelt werden. Dieses städtebauliche Ziel erhöht die Attraktivität der Stadt Schongau mittel- und langfristig für Familien.

## 2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

---

### 2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 16.000 m<sup>2</sup>. Dieser umfasst Teile eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und einen Teil des Außenbereichs.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Rot)

Das Plangebiet wird im Norden durch Grünflächen, im Westen durch die bestehende Bebauung entlang des Gartenweges, im Osten durch die Kinderhort- bzw. tagesstätte und im Süden durch die Marktoberdorfer Straße begrenzt.

Tendenziell ist das Gelände im Bereich der Nutzungsschablone 1 als eben zu betrachten. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 (Wohnbebauung) handelt es sich um ein hängiges Grundstück mit einem West-Ostgefälle von ca. 2,0 m.

### 2.2 Eigentumsrechtliche Situation

Die bebauten und nicht bebauten Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Fl.Nr. 461/4 und 461/26 im Besitz der Stadt Schongau. Die Fläche der Fl.Nr. 461/4 befindet sich in Privatbesitz. Die Fl.Nr. 461/26 befindet sich im Besitz der Lechwerke AG (LEW).

### 2.3 Vorhandene Nutzungen

Die Fläche des geplanten Parkplatzes und der Kindertagesstätte wurden bis vor kurzem als Erwerbsgärtnerei genutzt.

## 2.4 Vorbelastung des Plangebietes

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 2.5 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Marktoberdorfer Straße und den Gartenweg.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1 Ziele der Raumordnung

#### Auszug aus dem LEP

#### 8.3 Bildung

##### **8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote**

**(Z)** Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

**(G)** Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, ist festzustellen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung und den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht widerspricht.

#### Auszug aus dem Regionalplan Region 17

##### 1 Vorschulische Erziehung und Erziehung im außerschulischen Bereich

###### 1.1 Z Kindergärten

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze soll bedarfsgerecht erhöht werden. Die Errichtung zusätzlicher Kindergärten in unzureichend ausgestatteten Teilräumen der Region und die Verbesserung bestehender Einrichtungen soll insbesondere in den Mittelbereichen Weilheim i. OB., Bad Tölz, Wolfratshausen/Geretsried und Miesbach/Hausham angestrebt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Regionalplanung Rechnung tragen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schongau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.11.1992, AZ 420-4621-WM 25-2/92 genehmigt wurde.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 im Parallelverfahren geändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle eine innerörtliche Grünfläche aus.

Diese wird im Zuge des Änderungsverfahrens in eine Gemeinbedarfsfläche geändert.



Auszug Flächennutzungsplan Schongau, rechtswirksame Fassung

### 3.3 Sanierungsgebiete

Durch die Planung ist das Sanierungsgebiet der Schongauer Altstadt nicht betroffen.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas

### 3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### 3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich, als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler.

Der Sichtbezug zur Altstadt Schongau wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas

## **4. VERFAHREN**

---

### **4.1 Regelverfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und einen Teil des Außenbereichs. Er hat eine Fläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> und wird im Regelverfahren aufgestellt.

## **5. PLANINHALT**

---

### **5.1 Allgemein**

Die zu überplanende Fläche wurde bislang als Erwerbsgärtnerei genutzt. Lediglich der Teilbereich der Fl.Nr. 461/4 dient einer Wohnbebauung, die seinerzeit nach dem § 34 BauGB genehmigt wurde.

Die Stadt Schongau hat diese Flächen mit dem Ziel erworben, an dieser Stelle Erweiterungsflächen für das Schulgelände vorzuhalten.

Durch die aktuelle Situation auf dem Schulgelände, als auch durch die Notwendigkeit zur Schaffung weiterer Kindertagesstätten, war der Bebauungsplan aufzustellen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**

Der Teilbereich des Geltungsbereiches um den geplanten Neubau des „Haus für Kinder“ wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“, der Bereich der notwendigen Parkplätze für das Schulgelände als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

#### **5.2.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Der Bereich der Flur Nummer 461/4 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Zahl der Wohnungen des Wohngebäudes wird auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

Da das bestehende Wohngebäude bislang als Betriebsleiterwohnhaus genutzt wurde, soll die Wohnnutzung in diesem Bereich erhalten werden, da eine Konfliktsituation mit der geplanten Nutzung der Restflächen nicht gegeben ist.

Da es sich lediglich um ein Wohngebäude handelt, wurden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Dies gilt ebenso für die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten soll sicherstellen, dass der bestehende Charakter eines Einfamilienhauses an dieser Stelle erhalten bleibt.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von Wandhöhen.

#### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet liegt mit 0,2 weit unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO). Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann auf Grund der geringen GRZ angewendet werden.

Im Sondergebiet entspricht die festgesetzte GRZ den Erfordernissen der Planung.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ).

#### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die Wandhöhen bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut bzw. der Attika festgesetzt.

Da sich die Wandhöhen nach dem natürlichen Geländeverlauf bestimmen und das Gelände im Bereich des allgemeinen Wohngebietes stark hängig ist, wurde hier eine tal- und bergseitige Wandhöhe festgeschrieben. Im Bereich des „Haus für Kinder“ ist das Gelände als eben zu bezeichnen.

Die festgesetzten Wandhöhen werden ab der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude berechnet, die durch eine absolute Höhenangabe festgelegt wird.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für den Geltungsbereich der Änderung wird eine offene (Bereich WA) bzw. abweichende Bauweise (Bereich SO) zugelassen, da das geplante Gebäude eine Gebäudelänge über 50 m aufweist.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist bei diesen Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden großzügige Baugrenzen um das bestehende Wohnhaus, als auch um die geplante Bebauung festgesetzt, um bei den weitergehenden Planungen mehr Spielraum zu lassen.

Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind nur in den dafür gekennzeichnete Flächen zulässig, Nebenanlagen i.S. des § 14 der BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit reagiert die Stadt Schongau auf die tatsächlichen Bedürfnisse und regelt zudem die Stellplatzkonzeption der geplanten Stellflächen für den „schulischen Bedarf“.

Die Festsetzung, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, stellt darauf ab, bei der Gestaltung der Freibereiche der Kindertagesstätte möglichst flexibel handeln zu können. Eine störende Wirkung, wie z.B. Errichtung von Nebenanlagen im Bereich von Sichtdreiecken oder störende Sichtbeziehungen, sind hier nicht gegeben.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1, in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Marktoberdorfer Straße und den Gartenweg erschlossen. Die Stadt Schongau hat erst vor kurzem die Planung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich zum Schulgelände beschlossen.

Im Bebauungsplan ist skizzenhaft die künftige Lage dargestellt.

Durch diese Maßnahme wird der bisher ohnehin problematische Verkehrsknotenpunkt entschärft und die geplante Kindertageseinrichtung erschlossen.

Die bisher bestehende Zufahrt zum Gartenweg soll künftig für PKW- und LKW-Verkehr geschlossen werden. Die Zufahrt erfolgt dann über den zuvor genannten Kreisverkehr mit Anbindung an den Gartenweg.

## **5.6 Bauliche Gestaltung**

### **5.6.1 Gestaltung der Gebäude und der Dächer**

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wurden die gestalterischen Festsetzungen der vom Stadtrat beschlossenen Entwurfsplanung angepasst. Das festgesetzte begrünte Flachdach soll sich an dieser Stelle des markanten Grünzuges einfügen.

Durch die höher gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen und den damit zusammenhängenden Sichtbeziehungen soll dadurch eine störende massive Baumasse vermieden werden.

Die gestalterischen Festsetzungen der Nutzungsschablone 2 orientieren sich an der bestehenden Bebauung entlang des Gartenweges und des im Geltungsbereich befindlichen Wohnhauses.

### **5.6.2 Gestaltung der Außenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen**

Bei den unter § 7 getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Grenzgaragen und Stellplätzen wird auf die Einhaltung der Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau und den dort verankerten Gestaltungsregelungen (Gliederung der Stellplatzreihen durch Bepflanzungen, etc.) Wert gelegt.

## **6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

---

### **6.1. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß dem geotechnischen Bericht Projekt Nr: 1023.15 vom 31.03.2016 der Ingenieurgemeinschaft mbH Geotechnikum ist auf dem Gelände mit hohen Grund- bzw. Schichtenwasserständen zu rechnen.

### **6.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt Schongau sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **6.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **6.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### **6.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Oberflächenwässer der noch umzubauenden Marktoberdorfer Straße werden in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Einleitungen wurden im Generalentwässerungsplan der Stadt Schongau wasserrechtlich bereits behandelt.

Unter genannten Voraussetzungen sollte laut Einschätzung von Frau Kulzer vom WWA hierfür keine erneute wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein.

Sofern das Oberflächenwasser über Mulden bzw. Rigolen zur Versickerung gebracht werden sollen, ist nochmals zu prüfen ob ein Wasserrechtsantrag zu stellen ist bzw. ob die TRENGW oder TREN OG noch anwendbar ist.

Für die neue Verbindungsstraße zum Gartenweg (unter 300 Kfz/ 24 h) mit der Stichstraße zum Haus für Kinder gilt folgendes:

Laut den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) laut Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 dürfen erlaubnisfrei höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Die asphaltierten Flächen der Verbindungsstraße mit begleitendem Gehweg sind nach dem Vorentwurf mit ca. 810 m<sup>2</sup> und die Zufahrt zum Haus für Kinder mit ca. 370 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Hinzu kommen noch 125 m<sup>2</sup> Stellplätze mit Rasengitterpflaster.

Unter Ansatz der nach DWA-M 153 empfohlenen Abflussbeiwerte bedeutet das eine befestigte Fläche von ca. 1081 m<sup>2</sup>.

Da eine Versickerung laut geologischen Gutachten für den Bereich der alten Gärtnerei nicht sinnvoll erscheint ist dieses Regenwasser in den Weiher abzuleiten. Es ist geplant das Wasser in den Stadtweiher (mit ca. 850 m<sup>2</sup> Oberfläche), unter Anwendung einer Vorbehandlung durch Separationsstraßenabläufe SSA (z.B. Fa. ACO) im Bereich der Verbindungsstraße, einzuleiten.

## 7 Immissionsschutz

---

Seit Erstellung des Gutachtens vom 10.05.2017 wurden diverse Änderungen vorgenommen (u.a. Zufahrt und Kreisverkehr, Schließen der Durchfahrt zur Haldenbergerstraße, geänderte Parksituation). Im Rahmen dieses angepassten Gutachtens wurde der Einfluss von Umgebungslärm auf die Kita am Gartenweg auf Flur Nr. 460 (ehem. Gärtnereigelände) in 86956 Stadt Schongau sowie ausgehend von der Kita auf die Umgebung untersucht. Die aus Verkehrslärm sowie vom Betrieb der Kita herrührenden Schallimmissionen wurden an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch ermittelt und anschließend beurteilt.

Es ist festzustellen:

- Die Beurteilungspegel auf der Außenspielfläche liegen zum Teil über dem Zielwert von  $\leq 55$  dB(A) (Beurteilungskriterien für Freispielbereiche, Spielbereiche Kitas, Pausenhofbereiche, Schulsport gemäß Hinweisblatt und Merkblatt des RGU). Es sind Maßnahmen zur Pegelminderung zu treffen.
- Das Mindestschutzziel von 60 dB(A) für sozial adäquate Geräuscheinwirkungen von Kinderlärm ist in allen Varianten eingehalten. Zur weiteren Minimierung der Geräuscheinwirkungen sind Maßnahmen zur Pegelminderung zu empfehlen.

In Abschnitt 6.3 dieses Gutachtens werden Empfehlungen zu möglichen Schallschutzmaßnahmen für von außen auf die Kita einwirkenden Lärm angegeben.

In Abschnitt 7.3 dieses Gutachtens werden Empfehlungen zu möglichen Schallschutzmaßnahmen für von der Kita ausgehenden Lärm angegeben.

In Abschnitt 8 wird ein Textvorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan formuliert.

## 8 Umweltbericht

---

1. Einleitung
  - 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
  - 1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
  - 2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
    - 2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines
    - 2 a) 2. Schutzgut Boden
    - 2 a) 3. Schutzgut Wasser
    - 2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft
    - 2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume
    - 2 a) 6. Schutzgut Landschaftsbild
    - 2 a) 7. Schutzgut Mensch
    - 2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter
    - 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden
  - 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen
    - 2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen
    - 2 c) 3. Ausgleichsflächenbedarf
    - 2 c) 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich
3. Zusätzliche Angaben
  - 3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen
  - 3 b) Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Nach § 2a BauGB wird der Umweltbericht nach der Anlage 1 gegliedert.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

## 1. Einleitung

### 1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Gelände liegt in einem Urstromtal des Lechs an der Marktoberdorfer Straße. Es wurde bis vor kurzem als Gärtnerei genutzt. Die Gewächshäuser wurden abgetragen, es besteht noch ein Wohnhaus, das in die künftige Planung einbezogen wird.

Das Urstromtal nördlich des Geltungsbereiches ist bis zum Gnettner-Areal unbebaut. Es wird durch Kleingärten und Grünland genutzt, am Ostrand verläuft der Faule Graben mit dem begleitenden Geh- und Radweg.



Gnettner-Areal

unbebauter Restbestand des Lech-Urstromtals

Geltungsbereich

Direkt nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein naturnaher Teich mit Geh- und Radwegen und Sitzplätzen. Diese Grünanlage ist vom Geltungsbereich durch einen dichten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern getrennt.



Blick vom Gartenweg zum Teich nördlich des Geltungsbereiches  
Rechts im Bild der Gehölzbestand am Nordrand des Geltungsbereiches

Westlich des Gartenweges besteht außerhalb des Plangebietes Wohnnutzung in Ein- und Mehrfamilienhäusern, die vom Gartenweg erschlossen werden.

Nordöstlich des Gebietes besteht eine heilpädagogische Tagesstätte für Jugendliche, östlich der Marktoberdorfer Straße das Schongauer Schulzentrum mit Grundschule, Mittelschule und Gymnasium.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung der früheren Gärtnerieflächen in eine Gemeinbedarfsfläche, um im Nordteil den Neubau einer Kindertageseinrichtung mit den notwendigen Freianlagen zu ermöglichen. Im Südteil ist neben dem vorhandenen Wohnhaus die Errichtung von Stellplätzen für die Kindertageseinrichtung und für das direkt östlich der Marktoberdorfer Straße gelegene Schulzentrum vorgesehen.

Der Bedarf an Grund und Boden dieses Vorhabens beträgt 1,58 ha (= Größe des Geltungsbereiches).

## **1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Schongau mit insgesamt 24 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff bisher westlich der Marktoberdorfer Straße Grünfläche und östlich der Marktoberdorfer Straße Gemeinbedarfsfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (25. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge, es besteht nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim - Schongau kein Schwerpunktgebiet für den Naturschutz; es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Stadtgebiet und somit auch im Geltungsbereich nicht bekannt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2 a) 1. Grundlagen und Allgemeines**

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Lechauen und Leitenhänge“ zuzuordnen. Der Geltungsbereich liegt in einem Lech-Urstromtal, das die auf einem Umlaufberg liegende Altstadt von Schongau umgibt. Das geologische Ausgangsmaterial ist nacheiszeitlicher Schotter.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

#### **2 a) 2. Schutzgut Boden**

Geologisches Ausgangsmaterial ist nachzeitlicher Schotter. Es handelt sich um sandige Lehme bis lehmige Sande, die z.T. mit Flusssand bzw. Flussmergeln überdeckt sind. Die geologische Karte von Bayern 1 : 25.000 Blatt Schongau (s. Ausschnitt auf der folgenden Seite) zeigt für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches Niedermoortorf, der allerdings durch die bisherige Nutzung beseitigt wurde. Das Informationssystem der Bayerischen Naturschutzverwaltung (finweb, übernächste Seite) zeigt innerhalb des Geltungsbereiches keinen Moorboden mehr. Die Böden sind durch die Bewirtschaftung verändert.

Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern M = 1 : 25.000  
 lila umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



	Künstliche Aufschüttung oder stark verändertes Gelände		Nacheiszeitlicher Schotter Obere Eplach-Stufe
	Talboden und jüngste Ablagerungen		Terrassenrand oder Erosionskante nacheiszeitlich
	Auenablagerungen Jüngste Auenstufe		Hochwürzeitlicher Schotter Stufe von Altenstadt
	Auenablagerungen Jüngere Auenstufe		Terrassenrand oder Erosionskante meist würzeitlich
	Auenablagerungen Ältere Auenstufe		a) Schmelzwasser-Abflußrichtung b) Erratischer Block (Findling)
	Hang- und Verwitterungsschutt a) mit Sturzblock b) mit Hangrutschmassen		Würmmoräne sandig-kiesig
	Niedermoortorf		Würmmoräne schluffig-kiesig, z.T. Grundmoräne
	Nacheiszeitlicher Schotter Untere Lorenzberg-Stufe		Würmmoräne kiesig-schluffig bis tonig-schluffig, Grundmoräne
	Nacheiszeitlicher Schotter Obere Lorenzberg-Stufe		Obere Süßwassermolasse Mergel, Sandmergel, Tonmergel, Konglomerate
	Nacheiszeitlicher Schotter Untere Eplach-Stufe		

Auszug aus dem Informationsdienst der Bayerischen Naturschutzverwaltung (finweb)

Lila umrandet: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Flächig grün: Moorboden

Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind in großen Teilbereichen durch Bebauung und Versiegelungen verändert.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

Die Bewertung ist ein Mischwert und berücksichtigt die bereits vorhandene Bebauung, die vorhandenen Versiegelungen, aber auch die teilweise Gartennutzung unter Dauerbewuchs. Deshalb wurde die Kategorie I oben gewählt, die im Leitfaden nicht aufgeführt ist.

### **2 a) 3. Schutzgut Wasser**

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 570 m südöstlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereiches besteht ein naturnaher Teich, der nach Norden in den Faulen Graben entwässert.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht, so dass die vorgesehenen Gebäude das Grundwasser nicht erreichen werden.

Die Versickerungsfähigkeit im nacheiszeitlichen Schotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden:            Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### **2 a) 4. Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Schongau bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Wegen der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Versiegelungen kann im Plangebiet keine Kaltluft entstehen. Wegen des östlich gelegenen Schulzentrums bestehen keine Kaltluftströme.

**Bewertung gemäß Leitfaden:            Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### **2 a) 5. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Süden des Geltungsbereiches besteht im Bereich der Fußgängerunterführung ein kleinflächiger waldartiger Bestand mit Strauchschicht und Sämlingsaufwuchs. Die Baumschicht bilden die Arten Fichte, Birke, Lebensbaum, Kiefer, Wildrose, Buchsbaum und Eibe. Etwas weiter nördlich an der Straße ist ein kleinflächiger Zierstrauchbestand mit Forsythie Sandbirke und Lebensbaum vorhanden.

Die vier Eschen in der Mitte des Gebietes haben wegen des Eschentriebsterbens keine Bedeutung mehr.

Der gemischte Baum- und Strauchbestand im Norden des Geltungsbereiches mit Birken und Wildsträuchern bleibt erhalten und grenzt das Baugebiet gut zur nördlichen freien Landschaft ab (Ortsrandeingrünung).

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Grauerlen-Auwald im Komplex mit Giersch-Ahorn-Eschenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz, kartierte Biotope und Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht ausgewiesen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen Bebauung, die vorhandenen Versiegelungen der früheren Gewächshäuser sowie die ehemaligen gärtnerischen Kulturflächen ist das Areal vorbelastet. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden:            Kategorie II unten  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

## **2 a) 6.            Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die nacheiszeitliche Schotterterrasse des Lechs. Es ist geprägt durch die Marktoberdorfer Straße, die das Schotterfeld in Nordost-Südwest-Richtung durchschneidet, das Schulzentrum im Südosten des Geltungsbereiches, die heilpädagogische Tagesstätte für Jugendliche im Nordosten

sowie Wohngebäude im Westen. Das Gebiet selbst besteht aus einer ehemaligen Gärtnerei mit den Gewächshäusern, gärtnerischen Kulturflächen, Stellplätzen und einem Wohnhaus. Der Geltungsbereich hat im Norden Anschluss an die freie Landschaft bis zum Gnettner-Areal, dort ist das nacheiszeitliche Schotterfeld wieder dicht bebaut. Durch die vorhandene Baum- und Strauchhecke am Nordrand wird der Übergang des Geltungsbereiches in die Landschaft entsprechend gestaltet.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Das innerstädtische Gebiet, war bisher schon mit Gewächshäusern und einem Wohnhaus bebaut. Auch auf der Westseite, der Südseite und der Ostseite sind bereits Wohngebäude und Gebäude für soziale Zwecke vorhanden. Die neuen Gebäude werden nicht höher sein als die frühere Bebauung oder die bestehende Bebauung der Umgebung. Sichtbeziehungen ergeben sich nur von Norden. Allerdings ist der Nordrand bereits dicht mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt, so dass sich im Landschaftsbild keine Fernwirkung ergibt.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

## **2 a) 7. Schutzgut Mensch**

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der in der Bauleitplanung zum Schutz vor Verkehrslärm einschlägigen DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschritten. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind architektonische Selbsthilfemaßnahmen festgesetzt.

Für den Spaziergänger hat das Gebiet durch das Fehlen bzw. versperrte Wege keine Bedeutung.

## **2 a) 8. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

## 2 a) 9. Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In dieser Bewertung wurde die Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt.

## 2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Schulen und Kindertageseinrichtungen am Gartenweg“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Die Eingriffe sind:

### Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

### Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

### Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Bei Verzicht auf das Vorhaben würde sich in dem Areal vorerst keine Änderung des Umweltzustandes ergeben.

## **2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2 c) 1. Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter

2 b) „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

### **2 c) 2. Minimierungsmaßnahmen**

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

### **2 c) 3 Ausgleichsflächenbedarf**

Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht eine Behandlung von vorversiegelten Flächen nicht vor. Zur Feststellung des Ausgleichsflächenbedarfs werden deshalb die bestehenden Vorbelastungen durch Bebauung und sonstige Versiegelungen, die rückgebaut und begrünt werden der Neuversiegelung gegenübergestellt.

Die Flächen ergeben sich aus dem Lageplan „Naturschutzfachliche Eingriffsberechnung“ im Anhang. Sie wurden digital ermittelt.

Vorbelastung durch Bebauung	2.934 m <sup>2</sup>
sonstige Versiegelungen	1.344 m <sup>2</sup>
<b>Vorbelastung</b>	<b>4.278 m<sup>2</sup></b>

Neuversiegelung:

Neubau Kindertagesstätte	1.173 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2.028 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	970 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung</b>	<b>4.171 m<sup>2</sup></b>

Das bestehende Wohnhaus, die Marktoberdorfer Straße und der Gartenweg, der erhalten bleibt, fließen nicht in die Bilanzierung ein.

Die geplante Bebauung einschließlich der geplanten Stellplätze ergibt eine Minderung von Versiegelungen in der Größe von 107 m<sup>2</sup>.

Es besteht damit nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ kein ökologischer Ausgleichsflächenbedarf.

#### **2 c) 4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich**

In Zuordnung zu den vorhandenen sozialen Nutzungen Schulzentrum und heilpädagogische Tagesstätte für Jugendliche ist der Neubau einer Kindertagesstätte sinnvoll. Außerdem ist auf den Grundstücken ausreichend Platz, um für das Schulzentrum dringend benötigte Stellplätze zu schaffen. Das gefahrlose Queren der Marktoberdorfer Straße ist für Fußgänger durch die bestehende Unterführung gegeben.

Andere Planungsmöglichkeiten wären Wohnnutzungen, die von der Stadt Schongau auch geprüft wurden. Allerdings wird der Stärkung des sozialen Zentrums mit ausreichenden Stellplätzen der Vorzug eingeräumt.

Es ergeben sich deshalb keine sinnvollen Planungsalternativen im Geltungsbereich.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die aufgeführten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Nachberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

#### 3 b) Zusammenfassung

Die Stadt Schongau plant den Neubau einer Kindertagesstätte mit Stellplätzen sowie von Stellplätzen für das jenseits der Marktoberdorfer Straße gelegene Schulzentrum. Das Areal war früher durch eine Gärtnerei genutzt mit den entsprechenden Gewächshäusern und gärtnerischen Kulturflächen. Die Größe der versiegelten Flächen wird nicht größer sein als die bisher versiegelten Flächen, so dass die Ausweisung von ökologischen Ausgleichsflächen nicht erforderlich wird.

## 9 Hinweise

---

Auf den geotechnischen Bericht Projekt Nr: 1023.15 vom 31.03.2016 der Ingenieurgemeinschaft mbH Geotechnikum wird hingewiesen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind bei den weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen.

Unter den Hinweisen wurde eine Pflanzliste erstellt, die insbesondere auf die heimischen Bäume und Sträucher abstellt. Diese Pflanzliste ist als Planungshilfe bei der Erstellung der Freiflächengestaltungspläne zu verstehen.

Im Weiteren sind noch Hinweise zur Stellplatzgestaltung und zum Umgang mit zu bewegendem Mutterboden und zu erhaltenden Gehölzen aufgenommen worden, um einen sachgerechten Umgang gewährleisten zu können.

Stadt Schongau, den 1. MRZ. 2019

Falk Sluyterman van Langeweyde  
Erster Bürgermeister

