

Stadt Schongau  
Landkreis Weilheim-Schongau



einfacher Bebauungsplan Nr. 103  
"südlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße"  
gemäß § 13a BauGB

i.d.F. vom 06.12.2022

## Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Begründung

Auftraggeber:	
Stadt Schongau Münzstraße 1 - 3 86956 Schongau	Tel.: 08861.214.0 Fax: 08861.214.140
Planung Städtebaulicher Teil:	
<b>abtplan</b> - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

# Satzung der Stadt Schongau für den einfachen Bebauungsplan Nr. 103 "südlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße", gemäß § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Schongau folgende Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der B 17 am Westrand der Ortslage von Schongau, zwischen der Carl-Maria-von-Weber-Straße und der Schönlinder Straße .

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1522/8, 1522/13, 1522/16 und 1522/17, Gemarkung Schongau. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Die genaue Größe und Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

## §2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, (Bericht-Nr. 22036\_bpl\_str\_gew\_gu01\_v2) vom 22.08.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

## §3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 7.1 dieser Satzung. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
- 3.2 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.  
GRZ<sub>3</sub>: Durch überdeckte und begrünte Tiefgaragenanlagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, sofern diese versickerungsfähig (z.B. Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteinen mit ausreichend Fugenbild) ausgeführt sind, darf die durch die GRZ zulässige maximale Grundfläche über 50 v.H. hinaus, jedoch maximal bis zu einem Maß von 0,8 („GRZ<sub>3</sub>“), überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

## §4 Bauweise

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Nebenanlagen gilt darüber hinaus die Linie nach 15.3 PlanZV gemäß Planzeichnung.

*Ausnahme* (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden.

Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

- 4.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

### §5 Garagen/ Nebenanlagen / Stellplätze

- 5.1 (Tief-)Garagen, Nebenanlagen und Carports dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
- 5.2 Vor Garagentoren sind mindestens 6 m Abstand zur Hinterkante der öffentlichen Straße einzuhalten.
- 5.3 Für Tiefgaragen und deren Einfahrten gilt die Linie gemäß Planzeichnung. Das Dach der Tiefgarage ist mit mindestens 0,50 m Mutterboden zu überdecken und zu begrünen. Die Dachschrägen der Einfahrten sind auch extensiv und mit geringerer Mutterbodenüberdeckung zu begrünen.
- 5.4 Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schongau nachzuweisen.
- 5.5 Im Übrigen gilt die Garagensatzung der Stadt Schongau.

### §6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Steingärten und foliengedeckte Gartenflächen, die keine Wege sind, stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind unzulässig.
- 6.2 Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.10. – 28.2.) oder nach Negativbefund des Vorhandenseins geschützter Vogelarten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden. Bestandsbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ersatzweise ist ein Baum 1. Wuchsordnung zu pflanzen. *Hinweis:* Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu achten.
- 6.3 Auf dem Baugrundstück sind pro 150 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum der 2. Wuchsordnung, zwei Obstbäume (Halbstamm) oder fünf Sträucher zu pflanzen. Hierfür sind auch Pflanzstandorte für das Pflanzen von Bäumen in der Planzeichnung dargestellt. Von diesen darf innerhalb des Grundstücks abgewichen werden. Die Grenzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten.
- 6.4 Je fünf erforderlicher, oberirdischer Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 6.5 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
- 6.6 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. *Hinweis:* Die mit „\*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsordnung,

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. H., StU 20-25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Hänge-Birke*
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Bäume 2. Wuchsordnung,

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. H., StU 18-20

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus sp.	- Erlen-Arten (Schwarz- und Grau-Erle*)
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Pyrus calleryana	- „Chanticleer“ / Chinesische Birne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. bläunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Für die Hauptgebäude werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Ausprägung	Maximale Wandhöhe	Maximale Gebäudehöhe	Dachneigung	Geschosse
Satteldach	9,3 m	12,5 m	27°-29°	III
Flachdach	9,0 m	9,3 m	Flachdach	III

*Definition:*

Wandhöhe = senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis Oberkante Dachhaut gemessen in Verlängerung der Außenwand.

Gebäudehöhe = senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis Oberkante Dachfirst bzw. Attika

III = maximal drei Geschosse (teils II, siehe Planzeichnung)

- 7.2 Die Höhe für die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,30 m über der Oberkante der Carl-Maria-v.-Weber-Straße (Hinterkante Straße im Gebäudebereich) liegen.
- 7.3 Die Stellung der Gebäude ist über die Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt. Die längere Gebäudeseite hat in dieser Richtung zu verlaufen.
- 7.4 Die Dacheindeckung nicht begrünter Dächer hat mit gleichfarbig roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zu erfolgen. Für Pultdächer sind Eindeckungen in Blech zulässig. Aufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 7.5 Fassaden:  
Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist.  
Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 7.6 Für Dachflächen von Hauptgebäuden sind Solarenergieanlagen vorgeschrieben.  
Diese sind bei Satteldächern nur parallel und im Abstand von max. 0,10 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.  
Bei Flachdächern ist ein seitlicher Abstand zu den Gebäudeaußenwänden von mindestens 0,50 m einzuhalten und eine Aufständigung bis zu 0,75 m (Oberkante Modul über Dachfläche) zulässig.
- 7.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen.
- 7.8 Bei aneinandergebauten Gebäuden sind Wand- und Traufhöhen sowie Dachneigungen einander anzupassen.

### §8 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Niederschlagswasser

#### 8.1 Einfriedungen und Stützkonstruktionen:

Einfriedungen, Zäune und Sträucher sind zu öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Einfriedungen und Zäune müssen mindestens 0,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Hecken sind von der Einschränkung der Höhe ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und dauerhaft zu begrünen.

#### 8.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.dgl.) zur Verwendung bereitzustellen. Es sind mindestens 4 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen einzurichten, in denen das anfallende nicht versickerbare Oberflächenwasser aufzufangen ist. Das anfallende nicht benötigte Regenwasser muss versickert werden.

#### 8.3 Es ist im Rahmen der Eingabeunterlagen ein mit dem Freiflächengestaltungsplan abgestimmtes Entwässerungskonzept für das Grundstück vorzulegen ersichtlich ist. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

#### 8.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im für das Vorhaben erforderlichen Maß zulässig.

### §9 Werbeanlagen

#### 9.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

#### 9.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Auch Mustern oder Schriften die durch die Verwendung unterschiedliche Dachziegelfarbtöne entstehen, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –Logos sind in Ihrer Ausdehnung auf eine Fläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zu beschränken. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

### §10 Immissionsschutz

#### 10.1 Schallschutzmaßnahmen am östlichen Mehrfamilienwohnhaus

##### 10.1.1 Grundrissorientierung:

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswerts nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbelärm von 40 dB(A) nachts (Gebietsnutzung: Allgemeines Wohngebiet) ist auf der Nord- und Ostfassade eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer, Büros) ohne weitere konstruktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig.

##### 10.1.2 Konstruktive Schallschutzmaßnahmen:

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer, Büros) an der Nord- und Ostfassade sind nur zulässig, sofern sie feststehend (Festverglasung) ausgeführt werden oder hinter vollverglasten Balkonen, Loggien o.ä. angeordnet werden. Die Räumlichkeiten müssen ggf. mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden.

##### 10.1.3 Erforderliche Luftschalldämmung der Fassaden:

Die nachfolgenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden sind zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Abschirmung durch verglaste Balkone o.Ä.) nachgewiesen werden können.

Fassade	Geschoss	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Straße + Gewerbe)  gemäß DIN 4109-2:2018-01	erf. R <sub>w,ges</sub> der Fassade in dB gem. DIN 4109-1:2018-01		konstruktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1)	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.	Büroräume u.Ä.	KWL (schallgedämmter Einzellüfter) / mech. Lüftungsanlage	Festverglasung / Doppelfassade / Schallschirmung durch Vorbauten (verglaster Balkon, Loggia, Laubengang, WiGa o.Ä.)
Nord	EG-2.OG/DG	≤ 61	36 <sup>a)</sup>	35 <sup>a)</sup>	+ <sup>b)</sup>	+
Ost	EG-2.OG/DG	≤ 59	35 <sup>a)</sup>	35 <sup>a)</sup>	+ <sup>b)</sup>	+
Süd	EG	≤ 62	32	30	--	--
	1.OG-2.OG/DG				o	--
West *	EG-1.OG	≤ 62	32	30	--	--
	2.OG/DG				o	--
West **	EG-2.OG/DG	≤ 61	31	30	--	--
Index:						
+	erforderliche Maßnahme					
<sup>a)</sup>	Aufgrund der spektralen Zusammensetzung der Geräusche aus Gewerbe-/Anlagenlärm wird im Hinblick auf einen vorausschauenden Schallschutz die Anforderung der Außenbauteile erf. R <sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1:2018-01 pauschal um 5 dB(A) angehoben.					
<sup>b)</sup>	Für schutzbedürftige Räume mit der Möglichkeit der Lüftung über Fenster auf der Westfassade und/oder Südfassade kann auf den Einbau eines (schallgedämmten) Einzellüfters ggf. verzichtet werden.					
o	Empfohlene Maßnahme [wg. nächtlichen Beurteilungspegeln aus Verkehr > 45 dB(A)] für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 ohne die Möglichkeit der Lüftung über Fenster auf lärmabgewandten Fassaden.					
KWL	kontrollierte Wohnraumlüftung (schallgedämmt)					
WiGa	Wintergarten					
*	südwestlicher Fassadenbereich					
**	sonstige Fassadenbereiche, außer Südwest					

## 10.2 Tiefgarage

Die Tiefgaragenrampe ist mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Tiefgaragentore sind möglichst im unteren Rampenbereich anzuordnen und müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.

## 10.3 Schallschutzmaßnahmen am westlichen Mehrfamilienhaus (Bestand)

### 10.3.1 Grundrissorientierung:

Bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist auf den besonders durch Straßenverkehrseinwirkungen betroffenen West- und Südfassaden im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büros) ohne weitere konstruktive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig.

### 10.3.2 Konstruktive Schallschutzmaßnahmen:

Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer, Büros) an der West- und Südfassade sind nur zulässig, sofern sie feststehend (Festverglasung) ausgeführt werden oder hinter schalltechnisch wirksamen Vorbauten (vollverglaste Balkone, Loggien, Terrassenbrüstung als bis zur Traufe geschlossene Verglasung, Prallscheiben o.Ä.) angeordnet werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches sind die Räumlichkeiten ggf. mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

### 10.3.3 Erforderliche Luftschalldämmung der Fassaden:

Bei künftigen Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind die nachfolgenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden einzuhalten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Abschirmung durch verglaste Balkone o.Ä.) nachgewiesen werden können.

Fassade	Geschoss	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Straße + Gewerbe) gem. DIN 4109-2:2018-01	erf. $R_{w,ges}$ der Fassade in dB gem. DIN 4109-1:2018-01		konstruktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1)		
			Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.	Büroräume u.Ä.	verglaster Balkon/Loggia/Laubengang/WiGa o.Ä., Vorbauten oder Doppelfassade	„Prallscheibe“ oder KWL (schallgedämmter) Einzellüfter in Verb. mit einer Festverglasung o.Ä.	meh. Lüftungsanlage, KWL (schallgedämmter) Einzellüfter
Nord	EG-2.OG	$\leq 62$	32	30	--	--	o
Ost	EG-2.OG	$\leq 61$	31	30	--	--	--
Süd	EG-2.OG	$\leq 64$	34	30	+	<sup>1)</sup>	--
West	EG-2.OG	$\leq 66$	36	31	+	<sup>1)</sup>	--
<i>Index:</i>							
+	erforderliche Maßnahme						
<sup>1)</sup>	alternativ zur erforderlichen Maßnahme						
o	Empfohlene Maßnahme [wg. nächtlichen Beurteilungspegeln aus Verkehr > 45 dB(A)] für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 ohne die Möglichkeit der Lüftung über Fenster auf lärmabgewandten Fassaden.						
KWL	kontrollierte Wohnraumlüftung (schallgedämmt)						
WiGa	Wintergarten						

### §11 Hinweise und Empfehlungen

#### 11.1 Bodendenkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

#### 11.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 11.3 Kinderspielplätze

Nach Art. 7 BayBO ist bei mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

#### 11.4 Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 und die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018 liegen im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung bei der Stadt Schongau zur Einsicht vor

### §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "südlich der Carl-Maria-von-Weber-Straße", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde,  
Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der B 17 am Westrand der Ortslage von Schongau, zwischen der Carl-Maria-von-Weber-Straße und der Schönlinger Straße .

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1522/8, 1522/13, 1522/16 und 1522/17, Gemarkung Schongau. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

Die Abgrenzungen sind auch dem nachfolgenden Lageplan (Abbildung 1) zu entnehmen.

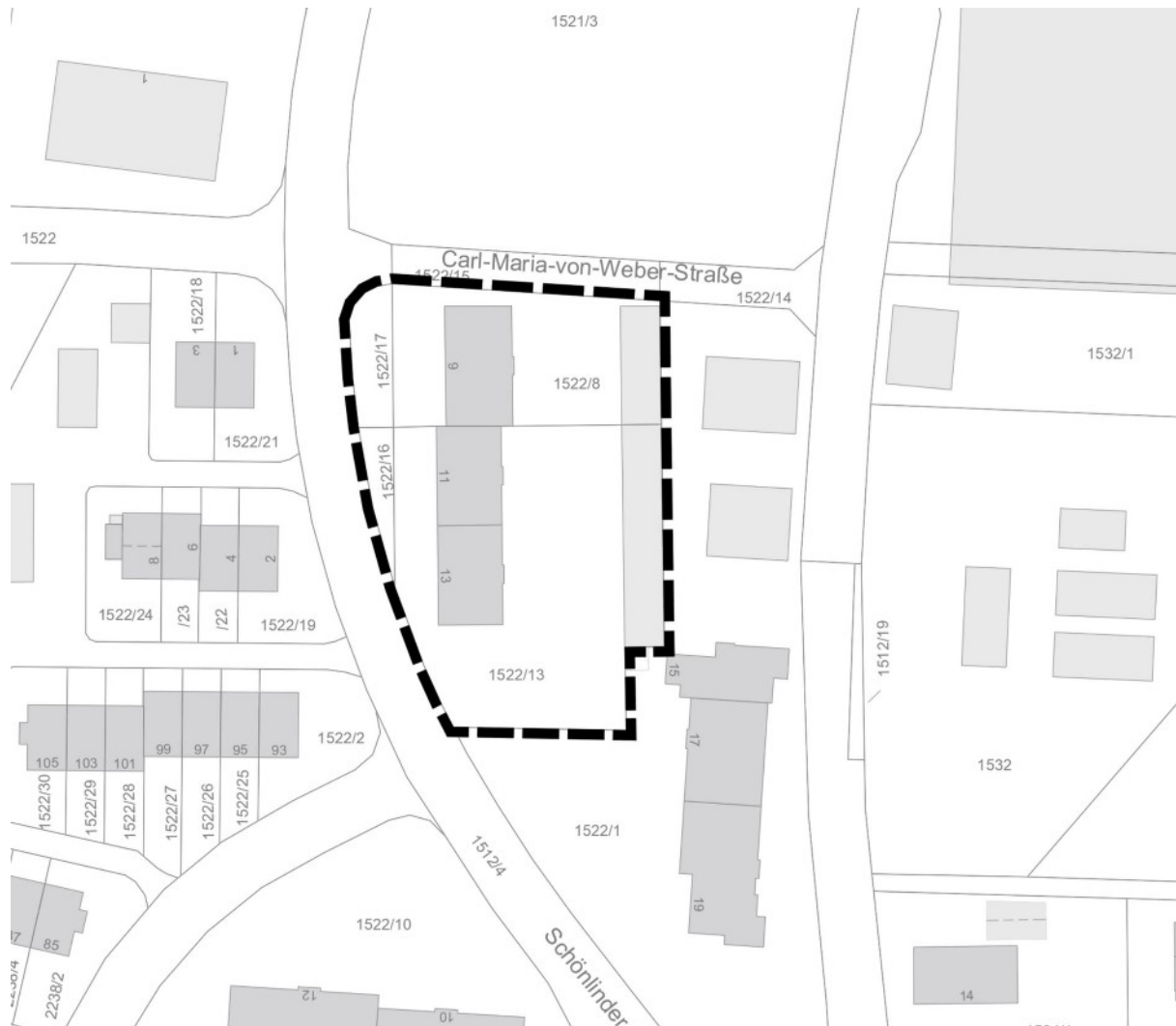


Abbildung 1: Geltungsbereich des BBP, unmaßstäblich

### 2. Veranlassung

In Sitzungen am 16.03.2021, 14.09.2021 und 19.10.2021 wurde über den gegenständlichen Bereich beraten. Im Übergangsbereich von Wohnnutzungen zu Gewerbenutzungen besteht an dieser Stelle bereits ein Wohngebäude. Die bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 14 "zw. Franz-Schubert- und Altenstadterstraße" hat in diesem Spannungsfeld die Aufmerksamkeit des Rates auf sich gezogen. Es wurde erkannt, dass in diesem Grenzbereich die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden müssen. Nach dem Außerkrafttreten des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 bestünde jedoch eine Regelungslücke an der gegebenen Stelle. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere das Maß der baulichen Nutzung in einem für den Ort verträglichen Maß hält.

Ziel und Zweck der Planung ist es, hier eine Bebauung mit dem Ziel zu ermöglichen, den bestehenden Nachverdichtungsbedarf der Stadt Schongau gemäß integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zu decken. Nach den Analysen ist im gegebenen Bereich trotz mittlerer überbaute Fläche die Bevölkerungsdichte von 20-40 EW / ha im gegenständlichen Bereich unterdurchschnittlich. Eine Schaffung von Wohnungen mit Sozialbin-



dung im Bereich von Schongau West zeigt sich mit den städtebaulichen Zielen zur Aufwertung des Stadtteils nicht vereinbar.

Die Planung sieht hierbei vor, dass maximal eine zusätzliche, dreigeschossige Bauzeile mit einer Länge von bis zu ca. 46 m in Nord-Süd-Ausdehnung möglich ist. Bei der Dachgestaltung des neuen Baukörpers sollen zwei Varianten möglich sein: Satteldach oder Flachdach. Für beide Varianten gilt die zweigeschossige Ausprägung nach Westen mit vorgelagertem Staffelgeschoss und bis zu dreigeschossiger Ostseite. Der Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück soll über einen Tiefgarageneubau erfolgen. Die erforderlichen Abstandsflächen sind unter Anwendung des geänderten Abstandsflächenrechts nach der Novelle der BayBO 2021 nachzuweisen. Ein mit dem Bestandsbau vergleichbares Gebäude stellt eine gut verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich dar, die durch den Bau einer Tiefgarage in Summe nur einen geringen Anteil an Grünflächen einbüßen lässt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan 17, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2018 – und im Regionalplan der Region 17 Oberland dargelegt. Schongau liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Schongau bildet mit Peiting zusammen ein Mittelzentrum und liegt nicht im Bereich des Alpenplans. Landschaftlich und touristisch liegt Schongau im Teilgebiet Pfaffenwinkel.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der verdichteten, flächensparenden Bebauung im erschlossenen Bereich der städtischen Siedlungslage Schongaus. Durch den neuen Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen zur Nachverdichtung getroffen. Insofern wird der Bebauungsplan übergeordneten Planungszielen nicht entgegenstehen.

#### 3.2 Bebauungsplan Nr. 14 (1977)

Ursprünglich war an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige GRZ lag bei 0,4, die GFZ bei 1,1. In offener Bauweise waren dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern (27-29° Dachneigung) und festgesetzter Hauptfirstrichtung verzeichnet. Zudem waren Stellplätze und Zufahrten vorgegeben.

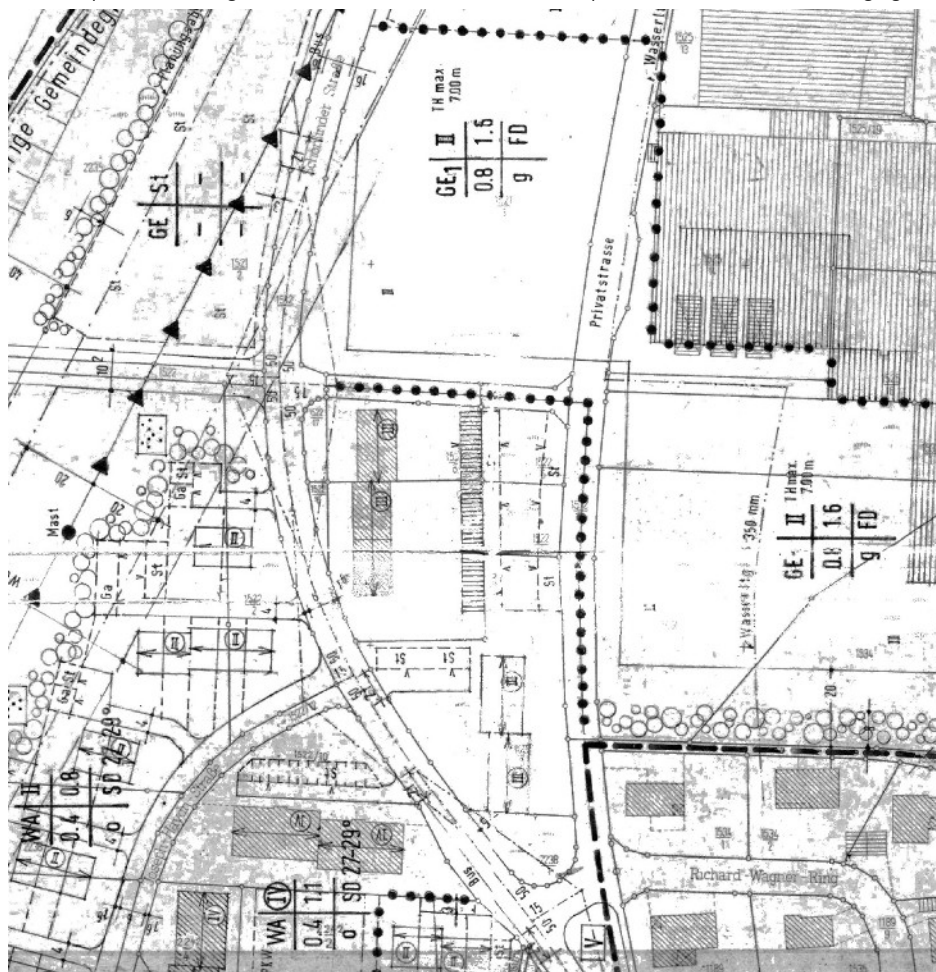


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem ursprünglichen BBP Nr. 14 von 1977, genordet, unmaßstäblich

### 3.3 Bestand

Im Plangebiet liegen neben Garagenanlagen mit Flachdächern auch drei Bestandsgebäude in Form einer Hausgruppe vor. Die Satteldächer sind anthrazitfarben kleinteilig eingedeckt und es findet Mehrgeschosswohnen statt. Die benötigten Stellplätze sind derzeit oberirdisch in Garagen und auf offenen Stellplätzen nachgewiesen. Das Baugrundstück liegt weitgehend eben bei ca. 724 m üNN. Zwei Großgehölze stehen im Osten des Baus, zwei als Begleitbäume entlang der westlichen Schönlinder Straße. Unbedeutende Kleingehölze und Grünflächen überdecken die nicht als Wege genutzten Grundstücksbereiche. Im Süden trennt eine Hecke das Flurstück vom Nachbargrund (siehe auch nachfolgende Abbildung 2).

Die benachbarte Wohnbebauung (Süden und Westen) weist Satteldächer in ziegelroten und dunkleren Rottönen auf. Nordöstlich liegt ein Gewerbebetrieb mit großflächigen Gebäuden mit flacher, anthrazitfarbenen gedeckter Dachausprägung. Im Abstand von 75 m liegt nördlich, jenseits einer Wiese mit wenigen Bestandsgehölzen der dem Betrieb zugehörige Betriebsparkplatz.

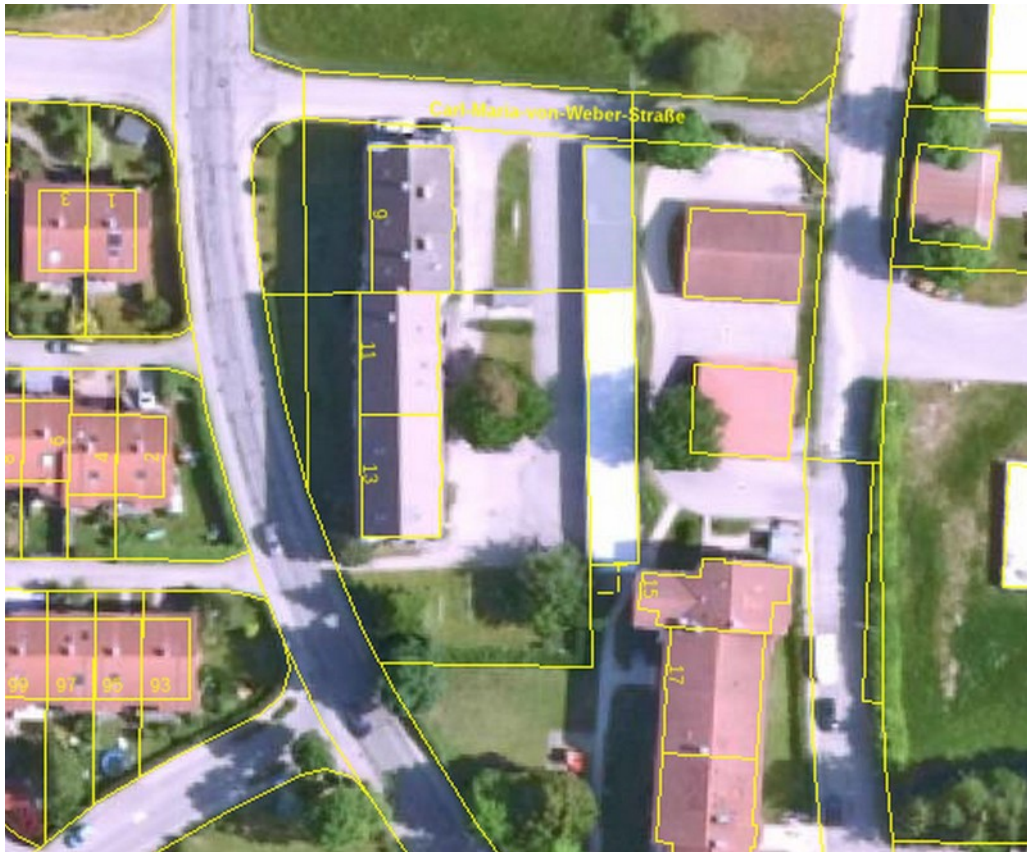


Abbildung 2: Luftbild der Bestandsbebauung, unmaßstäblich (bayernatlas / Bayerische Vermessungsverwaltung, Nov. '21)

## 4. Planung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Auch eine Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt nicht. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. In der Art der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit für Bauten nach § 34 BauGB.

### 4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO). Das Baufenster ist unter 50 m lang. Es sollen Bauten zulässig werden, die sich, wie beispielsweise die im Gebiet vorhandene Nachbarbebauung z.B. als dreiteilige Hausgruppe, als Zweiteiler (Doppelhaus) oder auch als Einzelhaus gestalten können. Eine Einschränkung wird daher bewusst nicht vorgenommen. Abweichende Bauweisen sind ebenfalls nicht erforderlich. Auch für die Dachformen gibt es einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, der sich an der Umgebung orientiert: In der Nähe finden sich sowohl die üblichen Satteldächer, als auch Flachdachbauten. Für Wohnbauten sind oft Satteldächer üblich, jedoch bieten die beim benachbarten Gewerbe ausgeprägten Flachdächer bei geringerer Höhenentwicklung den selben Nutzraum. Daher sind beide Formen vertretbar und zulässig.

Die Baugrenze darf durch Ausnahme für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 5 der BayBO. Dies soll auf der Genehmigungsebene niederschwellig kleinere bzw. unwesentliche Überschreitungen zur geeigneteren Gebäudegestaltung ermöglichen.

Zwischen dem Bestandsgebäude und der neuen Baugrenze werden über 8 m Abstand gehalten. Bei den gegebenen Wandhöhen und mit der zweigeschossigen Ausprägung des Neubaus im Westen sollten sich so keine Abstandsflächenkonflikte (nach neuer BayBO 2021) ergeben.

#### Garagen und Stellplätze:

Für (Tief-)Garagen und Carports gilt auch die in Rot gestrichelte Linie nach 15.3 der PlanZV. Stellplätze dürfen auch außerhalb der so oder durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Vor dem Tiefgaragentor sind 6 m (eine Stellplatztiefe) einzuhalten, sodass wartende Fahrzeuge bei der Öffnung des Tores nicht im öffentlichen Straßenraum stehen bleiben.

Die im Bestand nachgewiesenen Stellplätze sind bei Überbauung des neuen Baufensters ggf. zu verlegen. Dies kann auch in einer neu zu schaffenden Tiefgarage erfolgen. Es wird empfohlen, mindestens 10% der erforderlichen Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze vorzusehen.

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Natürliche Grundlagen

Im Untergrund liegen Braun- bis Parabraunerden auf Schmelzwasserschottern vor. Geogefahren sind nur deutlich südlich an der Schönlinger Straße (Störung auf der Höhe Georg-Friedrich-Händel-Straße, Hangrutsch zum Gartenweg) verzeichnet. Es sind keine kartierten Biotope im Umfeld vorhanden. Die Umgebung ist bereits im Bestand bebaut. Ein Kontakt zur freien Landschaft besteht nicht.

#### 5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen sollen zur Einbindung ins Ortsbild beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung der Gehölze soll die Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Bäume begünstigen wesentlich die klimatischen Faktoren (Sauerstoffproduktion, Wasserrückhalt, Schutz vor Sonneneinstrahlung und Erosion).

Die Durchgrünung soll durch Gehölze sichergestellt werden. Ausgefallene Bestandsgehölze sind mit Bäumen höherer Wertigkeit (1. Wuchsordnung) zu ersetzen. Die Standortwahl ist offengelassen. Es wird empfohlen, die größeren Bäume an den Straßen zu pflanzen und ausreichend Entwicklungsraum für Wurzeln und Kronen einzuplanen.

#### 5.3 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen (Obst-)Bäume und Sträucher gemäß Vorschlagsliste in der Satzung verwendet werden. Es sind Pflanzstandorte in der Planzeichnung vorgesehen (kleinere räumliche Verschiebungen davon sind zulässig). Steingärten und foliengedekte Bereiche bieten keinen naturschutzfachlichen Wert und verschlechtern die Versickerungsleistung der Oberflächen. Diese stellen zudem keine gärtnerische Gestaltung, sondern vollversiegelte Bereiche dar (und sind auch auf die GRZ anzurechnen).

Die Maßnahmen dienen zur Durchgrünung und werden über die Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan verbindlich.

#### 5.4 Freiflächengestaltung

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (üblicherweise M 1:200) enthält regelmäßig Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte mit den zu pflanzenden Arten, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen.

Teil des Freiflächengestaltungsplanes sollten auch die Flächen für einen ausreichend großen Kinderspielplatz sein (Art. 7 BayBO). Das ISEK (Ziele ISEK 1.7.3) hat in der Gegend zu wenige Spielplätze festgestellt und auf Grund der Verkehrssituation und der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben sollte an der gegebenen Stelle besonders auf die Bedürfnisse von Kindern eingegangen werden.

## 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

### 6.1 Immissionsschutz – Schall

Die Stadt Schongau beabsichtigt u.a. im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung die Ausweisung neuer (Wohn-)Bauflächen und in diesem Zusammenhang zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 "südl. d. Carl-Maria-von-Weber-Straße".

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist daher zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die konkrete Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch umliegenden Straßenverkehr sowie bestehenden und potentiell geplanten Gewerbe-/Anlagenlärm in das künftige Bebauungsplangebiet Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber/nachts 55/45 bzw. 40 dB(A) [Anm.: Der niedrige Nachtwert gilt für Gewerbe- und Anlagenlärm.] für "allgemeine Wohngebiete", bei der Beurteilung des Straßenverkehrs zusätzlich in Verbindung mit den hierzu als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) der 16. BImSchV.

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 22036\_bpl\_str\_gew\_gu01\_v2 vom 22.08.2022) erstellt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### A) Einwirkungen Verkehrslärm in das Bebauungsplangebiet:

1. Es zeigt sich, dass vor allem im westlichen Bereich des künftigen Bebauungsplangebietes teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräusche (insbesondere: Schönlinger Straße) zu rechnen ist. Dabei werden an der straßenzugewandten Westfassade sowie im Bereich der Nord- und Südseite des bestehenden (Wohn-)Gebäudes [Anwesen: Schönlinger Str. 9-13] die o.g. ORW nicht eingehalten bzw. tagsüber/nachts um bis zu 7 dB(A) teilweise deutlich überschritten. Auf der dem Straßenverkehr abgewandten Ostfassade des Anwesens können die ORW hingegen bereits eingehalten werden. An der West- und Südfassade können zudem die als obere Anhaltswerte anzusehenden o.g. IGW ebenfalls nicht eingehalten werden. An den übrigen Fassaden (d.h. Nord und Ost) können die IGW hingegen bereits eingehalten werden.

2. Aufgrund der o.g. Überschreitung der IGW an einzelnen Fassadenbereichen des Bestandsgebäudes werden für den Fall künftiger Neubau-/Ersatzneubauvorhaben, Umbau- oder Erweiterungen aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form von Schallschutzwänden etc.) grundsätzlich erörtert. Da jedoch derartige (quellennahe) Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht bzw. nur im begrenzten Umfang umsetzbar sind, werden deshalb neben organisatorischen Maßnahmen zur Grundrissorientierung entsprechend konstruktiver Schallschutz am Gebäude (schalldämmende Vorbauten, wie z.B. vollverglaste Balkone etc.) ggf. in Verbindung mit Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL) erforderlich. Grundsätzlich ist der vorliegenden (Immissions-)Situation bei künftigen Bauanträgen durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile Rechnung zu tragen. Damit können u.E. noch gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

3. Für das im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes geplante Mehrfamilienwohnhaus "MFH Rössle" können die o.g. ORW hingegen bereits überwiegend eingehalten werden. Die o.g. IGW werden bereits durchwegs eingehalten.

#### B) Einwirkungen Gewerbe- und Anlagenlärm in das Bebauungsplangebiet:

1. Im nordöstlichen sowie östlichen Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes ist zur Nachtzeit teilweise mit nennenswerten Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus bereits bestehendem Gewerbe-/Anlagenlärm, insbesondere durch Betriebstätigkeiten der "DBI Supply Chain Germany GmbH", zu rechnen. Hierbei wird entlang der Nord- und Ostfassade des geplanten Mehrfamilienwohnhauses "MFH Rössle" der o.g. nächtliche ORW für Gewerbelärm teilweise nicht eingehalten bzw. geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten.

2. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitung werden deshalb aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmsanierungsmaßnahmen an Anlagen des Betriebs, Abstandsvergrößerung durch Abrücken ("Verschieben") des Baukörpers nach Süden u.a., zwar grundsätzlich erörtert, erscheinen jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nicht oder allenfalls in stark begrenztem Umfang zielführend. In Abstimmung mit dem Bauherrn sowie in einer (Vorab-)Stimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau werden deshalb vielmehr entsprechende konstruktive Maßnahmen am Gebäude für schutzbedürftige Räume vorgeschlagen und dimensioniert. Diese sind u.a.:

- Grundrissorientierung oder Möglichkeit der Querlüftung

- kontrollierte Wohnraumlüftung in Verbindung mit Festverglasungen oder schalltechnisch wirksame Vorbauten oder Doppelfassaden

#### 6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Weilheim-Schongau.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Stadt Schongau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Abfälle entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

(Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung, mit E-Mail vom 14.02.2022: „[...] Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 14.02.2022, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.“)

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Hinweis zu Altlasten und Schädliche Bodenveränderungen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 6.4 Klimaanpassung

Die Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers, sowie die Einrichtungen von Solarenergieanlagen werden auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Klimaschutz vorgeschrieben. Auf den Schutz der Wasserreserven durch die Nutzung von Regenwasser und den sachgemäßen Umgang mit anfallendem Regenwasser wird Wert gelegt.

#### 6.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

*„Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

#### 6.6 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Mit Grund und **Boden** wird sparsam umgegangen. Es werden vorbelastete Innenbereichsflächen mit verdichteter Bebauung belegt, was die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermeidet.

Zur Verbesserung des **Wasserhaushalts** werden Tiefgaragen, sofern nicht überbaut, begrünt. Das Dachwasser wird aufgefangen und als Brauchwasser genutzt. Der naturnahen Versickerung soll der Vorzug gegeben werden, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Zum Schutz bei Starkregenereignissen wird empfohlen, die OK FFB EG mindestens 30 cm über das Geländenniveau zu legen.

Die Pflanzgebote für Gehölze verbessern das **Kleinklima** im Bereich. Wo möglich sind Bestandsgehölze zu bewahren bzw. bei Ausfall sind diese zu ersetzen. Die Bäume sollen mit den Stellplätzen und Fahrwegen assoziiert werden, um mit ihrem Schattenwurf die Erhitzung von Asphaltflächen zu reduzieren. Dach- und Fassadenbegrünungen reduzieren die Erwärmung der Gebäude. Der Innenortsbereich erfährt durch gärtnerische Pflege und Bepflanzungsaufgaben eine Aufwertung. Großgehölze verbessern die Nischenverfügbarkeit und erhöhen die Diversität von **Flora und Fauna**.

Durch geeignete architektonische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden durch Lärmimmissionen von Verkehr und Gewerbe nicht beeinträchtigt sind. Dies ist auf der Genehmigungsebene nachzuweisen.

Die **Landschaft** ist auf Grund der Innenortslage nicht direkt betroffen. Die Durchgrünung sorgt für ein angenehmeres Ortsbild.

**Kultur- und Sachgüter** sind voraussichtlich nicht betroffen. Zur Förderung der regenerativen Energien werden Solarenergieanlagen auf dem Dach vorgeschrieben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die vorgenannten Maßnahmen gering ausfallen und in einem unschädlichen Ausmaß gehalten. Die Sachlage zum Schutzgut Mensch, insbesondere Einwirkungen durch **Schall**, wurde gesondert in Satzung, Begründung auf Basis eines Gutachtens ausgeführt.

## 7. Technische Infrastruktur, Erschließung

### 7.1 Straßen

Das Gebiet liegt zwischen den Straßenrändern der Schönlinger Straße und dem östlichen Ende der Carl-Maria-von-Weber-Straße und ist erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Schönlinger Straße im Südwesten erfolgen. Die fußläufige Zuwegung zu den Gebäuden ist bereits von Osten mit Anbindung an die Carl-Maria-von-Weber-Straße vorhanden. Eine Extensivbegrünung begleitend zum Verlauf der Verkehrswege wird angeregt (Ziele ISEK 1.8.1).

### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind gemäß Erschließungsplanung an die Kanalisation und an die Kläranlage angeschlossen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Schongau. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Stadt Schongau den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; der Überlauf kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Grundsätzlich soll der Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und private Verkehrs- und Hofflächen sowie von Stellplätze versickerungsfähig zu gestaltet werden (Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.). Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Im Bereich bestehen bereits Leitungsanschlüsse.

Die Versorgungsunternehmen werden am Verfahren beteiligt.

Hinweis der LEW Verteilnetz GmbH, Schongau, mit E-Mail vom 09.03.2022:

*„Bestehende 1-kV-Kabelleitungen*

*Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin.*

*Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.*

*Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes*

*„Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.*

*Allgemeiner Hinweis*

*Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGI A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.*

*Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.*

Betriebsstelle Schongau (Burggener Straße 15, 86956 Schongau, Ansprechpartner: Herr Werner Weiß, Tel. 08341/9527-55, E-Mail: [Schongau@lew-verteilnetz.de](mailto:Schongau@lew-verteilnetz.de)  
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden."

Hinweis der Deutschen Telekom, Kempten, Vorgang Nr. 2022137, mit Schreiben vom 07.03.2022:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Im östlichen Teil des Plangebiets verlaufen Kupferkabel, die restliche Fläche ist ohne Leitungen der Deutschen Telekom.*

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH (Technik Niederlassung Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.“*

#### 7.4 Regenerative Energien

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch als Teil der Fassade. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

#### 7.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen. Das Vorhaben hat Gebäudeklasse IV. Es wird mit den nötigen Rettungsfahrzeugen anfahrbar angelegt.

#### 8. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: November 2021) verwendet.

Aufgestellt:



Schongau, den 22.12.2022

GEZ.

Falk Sluyterman van Langeweyde,  
Erster Bürgermeister