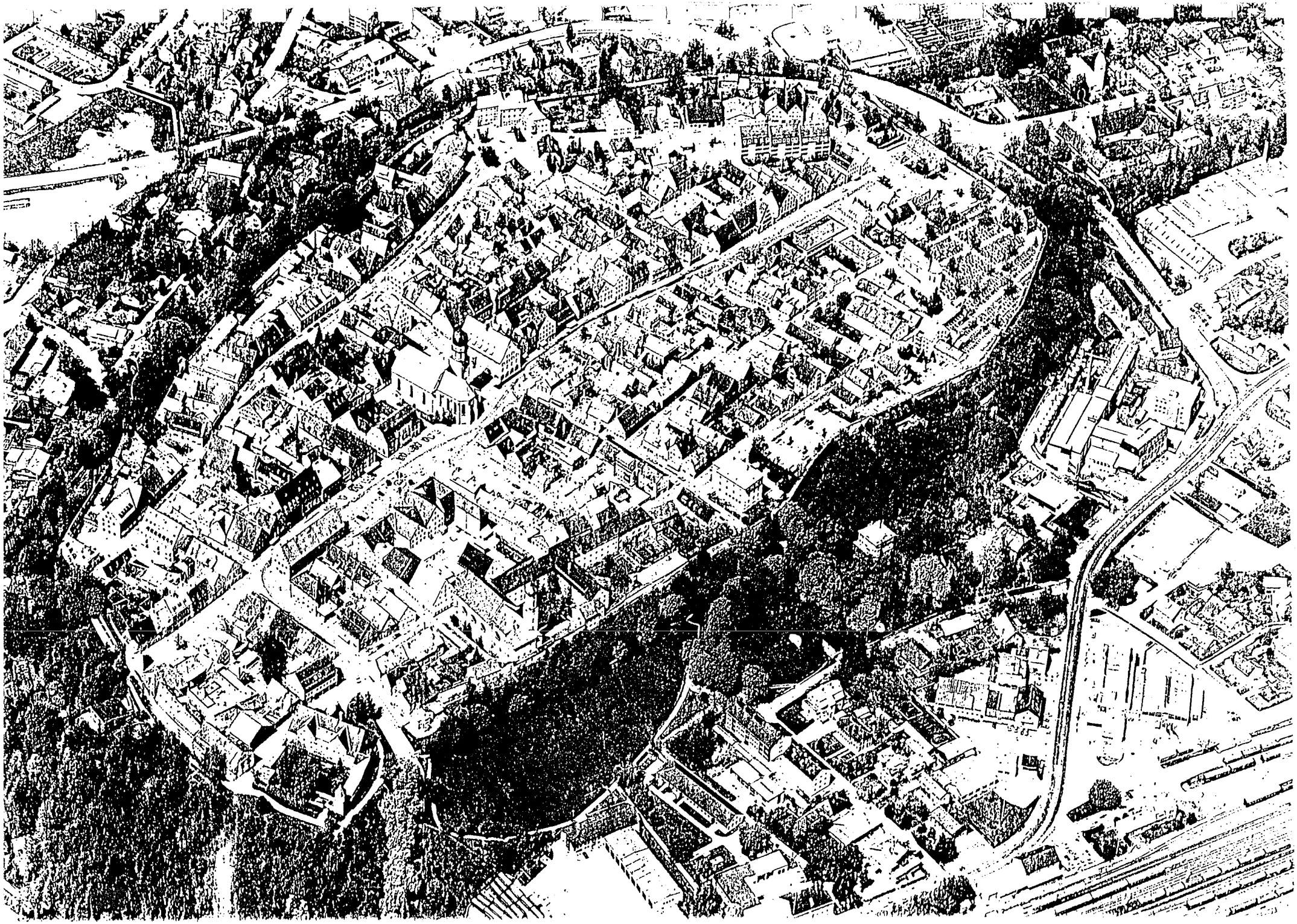
# ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT SCHONGAU

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

# Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf für die Stadt Schongau Landkreis Weilheim-Schongau

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München im November 1992/ 17.11.92



Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| 1. | Vorbemerkungen | 1 |
| 2. | Grundlagen und Ziele für die Planung | 1 |
| 2.1 | Landesplanung | 1 |
| 2.2 | Regionalplanung | 4 |
| 2.2.1 | Lage im Raum | 4 |
| 2.2.2 | Bevölkerungsentwicklung | 5 |
| 2.2.3 | Wirtschafts- und Erwerbsstruktur | 6 |
| 2.2.4 | Landschaftspflege und -gestaltung | 7 |
| 2.2.5 | Wohn- und Siedlungsstruktur | 7 |
| 2.3 | Ortsplanung | 8 |
| 2.4 | Naturschutz und Landschaftspflege | 9 |
| 2.5 | Denkmalpflege | 9 |
| 2.5.1 | Allgemein | 9 |
| 2.5.2 | Denkmalschutz - Baudenkmal | 12 |
| 2.5.3 | Denkmalschutz - Bodendenkmal | 12 |
| 2.6 | Wasserwirtschaft | 13 |
| 2.6.1 | Allgemein | 13 |
| 2.6.2 | Wasserversorgung | 15 |
| 2.6.3 | Abwasserbeseitigung | 16 |
| 2.6.4 | Wassergefährdende Stoffe | 17 |
| 2.6.5 | Kiesgruben | 17 |
| 2.7 | Verkehr | 18 |
| 2.7.1 | Bundesstraßen | 18 |
| 2.7.2 | Staatsstraße | 19 |
| 2.7.3 | Kreisstraße | 19 |
| 2.7.4 | Eisenbahn | 19 |
| 2.7.5 | Bahnbus | 20 |
| 3. | Planung | 21 |
| 3.1 | Wohnbauflächenbedarf | 21 |
| 3.1.1 | Zuwachsbedarf | 21 |
| 3.1.2 | Auflockerungsbedarf | 21 |
| 3.1.3 | Ersatzbedarf | 21 |
| 3.1.4 | Flächenbedarf | 21 |
| 3.2 | Gewerblicher Bauflächenbedarf | 22 |
| 3.3 | Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, öffentliche Grünflächen | 22 |
| 3.4 | Bauflächendarstellungen, mögliche Entwicklung | 22 |
| 3.4.1 | Reine und allgemeine Wohngebiete | 23 |
| 3.4.2 | Mischgebiete | 23 |
| 3.4.3 | Gewerbegebiete | 24 |
| 3.4.4 | Industriegebiete | 24 |
| 3.4.5 | Sonderbauflächen | 25 |
| 3.4.6 | Mögliche Entwicklung | 25 |
| 3.5 | Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen | 25 |
| 4. | Genehmigung | 26 |
| 5. | Anhang | 27 |
| 5.1 | Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan | 28 |
| 5.2 | Auszug aus dem Beschluß des Stadtrates vom 29.06.1982 | 57 |
| 5.3 | Denkmalgeschützte Objekte der Stadt Schongau Entwurf der Denkmalliste - Ensemble und Baudenkmäler | 63 |

1. Vorbemerkungen

- Die Stadt Schongau besitzt bisher lediglich für das ehemalige Stadtgebiet einen gem. § 173 BBauG als Flächennutzungsplan übergeleiteten Wirtschaftsplan aus dem Jahr 1963.

- Durch die Gebietsreform hat sich das Gemeindegebiet zwischenzeitlich 1978 um Teile der Gemeinden Altenstadt, Schwabniederhofen und Hohenfurch vergrößert. Der Stadtrat hat daher am 21.11.1978 beschlossen, die Ortsplanungsstelle mit der Ausarbeitung eines entsprechend erweiterten Flächennutzungsplanes zu beauftragen.

  Dieser Plan wird für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Sobald es die Änderungen der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Gemeinde erfordern - spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes - ist der Flächennutzungsplan durch Neuaufstellung oder Änderung fortzuschreiben.

2. Grundlagen und Ziele für die Planung

2.1 Landesplanung

Bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Schongau sind nach den Angaben der höheren Landesplanungsbehörde folgende Ziele der Landesplanung zu berücksichtigen:

- Die Stadt Schongau ist zusammen mit dem Markt Peiting als gemeinsames Mittelzentrum festgelegt.

- Das gemeinsame Mittelzentrum Schongau-Peiting ist in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben für den Verflechtungsbereich zu stärken.

Insbesondere sind anzustreben:
- o Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel,
- o die Stärkung des Dienstleistungsbereiches.

- Die Stadt Schongau liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Landesgrenze Baden Württemberg-Kempten-Rosenheim. Im Achsenabschnitt Regionsgrenze-Peißenberg ist eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten möglich.

- Es wird empfohlen, die beabsichtigte Flächennutzungsplanung auf die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes, insbesondere des Teiles B Abschn. II "Siedlungswesen" auszurichten.

- Folgende überörtliche Planungen und Interessen sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schongau zu beachten:
  - o Richtfunkstrecken der Deutschen Bundespost
  - o Geplante Neutrassierung der B 17 Landsberg-Schongau-Füssen
  - o Geplante Umgehungsstraße Peiting und Schongau im Zuge der B 472 und B 23
  - o Geplanter Ausbau der Ortsdurchfahrt (B 17 und St 2041)
  - o 110 kV-Leitung Großhaupten-Meitingen der Bayer. Wasserkraftwerke AG mit Anschluß zu den Lech-Staustufen 6 und 7; Fernwirkkabel von der BAWAG Betriebsleitung in Landsberg zu den Lechstaustufen
  - o 110 und 20 kV-Leitungen der Lech-Elektrizitätswerke AG

o 110 kV-Leitung Schongau-Murnau mit Schaltwerk Schongau der Bayernwerke AG

- Bei den Freileitungen müssen innerhalb der Schutzstreifen die einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften beachtet werden, insbesondere ist nach VDE 0210/5.69 eine Bebauung bzw. Bepflanzung mit Bäumen beschränkt.
  - o Römerstraße westlich von Schongau
  - o Naturdenkmal Heidewiese
  - o Geplantes Landschaftsschutzgebiet Lechgebiet zwischen Niederwies und Lechstaustufe VI
  - o Landschaftsschutzgebiet Schloß- und Kalvarienberg (einstweilige Sicherstellung)
  - o Landschaftsschutzgebiet Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für die Steilhänge westlich und nördlich der Stadt Schongau und des westlichen Teiles des Galgenbichls
  - o Wasserschutzgebiet Hohenfurch
  - o Wasserschutzgebiet Schongau
  - o Erdgasanschlußleitung DN 200 der Bayer Ferngas GmbH zur Firma Haindl
    Die Leitung hat einen Schutzstreifen von 8 m (d.h. 4 m beiderseits der Leitungsachse). Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden. Veränderungen an der Oberfläche bedürfen der Zustimmung durch die Bayer. Ferngas GmbH.
  - o Das Gebiet der Stadtgemeinde Schongau wird teilweise von dem auf Braunkohle verliehenen Peißenberger Grubenfeld des Freistaates Bayern, dessen bergbauliche Interessen und Rechte in den staatlichen Grubenfeldern von der Bayer. Berg-, Hütten und Salzwerke AG (BHS), Nymphenburger Straße 120, 8000 München 19 wahrgenommen

werden, überdeckt. Bergwirtschaftliche Belange werden für das genannte Bergwerksfeld nicht geltend gemacht, da mit einem Abbau von Kohle nicht zu rechnen ist. Außerdem befindet sich das gesamte Gebiet des Flächennutzungsplanes innerhalb eines gemeinsamen Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen der Bayer. Mineral-Industrie AG, München und Gelsenberg AG, Hamburg. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes kann dieses Feld gleichfalls unberücksichtigt gelassen werden, da Angaben über eine evtl. künftige Gewinnung von Bitumen im fraglichen Gebiet gegenwärtig nicht gemacht werden können.

2.2 Regionalplanung

Nach den Angaben des Planungsverbandes der Region Oberland (vom 19.01.1976) sind folgende Ziele der Regionalplanung zu beachten:

2.2.1 Lage im Raum

Schongau liegt im Nordwesten der Region Oberland. Die Entfernung zur Kreisstadt Weilheim beträgt etwa 25 km.

Schongau ist an die B 17 (Landsberg-Füssen) und an die B 472 (Markt Oberdorf-Peißenberg) angebunden. Eisenbahnverbindungen bestehen nach Landsberg a.Lech und Weilheim. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz kann als zunächst ausreichend bezeichnet werden. Dringend notwendig erscheint die Realisierung der geplanten Umgehung im Zuge der B 17 bzw. B 472 zu einer geordneten Abwicklung des überörtlichen Verkehrs.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit einem Bevölkerungswachstum von 24,6 % im Zeitraum 1961-1970 zählt die Stadt Schongau zu den wachstumsintensivsten Gemeinden der Region Oberland. Am 31.12.1971 waren in Schongau 11 116 Einwohner gemeldet. Im Zeitraum 1971-1972 trat in der Bevölkerungsentwicklung eine deutliche Beruhigung ein, die Bevölkerungsentwicklung war sodann stagnierend und schließlich in den letzten Jahren leicht rückläufig. Nach der Bevölkerungsfortschreibung waren am 31.12.1974 10 819 Einwohner gemeldet. Nach den Gemeindedaten-Angaben 1984 (Herausgegeben vom Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) hatte die Stadt Schongau am 31.12.1983 10 581 Einwohner; am 31.12.1984 10 677 Einwohner.

Die Komponenten der Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge) zeigen bis 1971 hohe Wanderungsgewinne bei etwa ausgeglichenen Salden von Geburten und Sterbefällen. Zwischen 1971 und 1973 wurden die jährlichen Wanderungsgewinne allmählich abgebaut. Im Jahre 1974 standen im Stadtgebiet Schongau 119 Geburten 122 Sterbefälle bzw. 810 Zugezogene 924 Fortgezogene gegenüber. Nach den Gemeindedaten standen im Jahr 1983 111 Geburten 130 Sterbefälle bzw. 646 Zugezogene 587 Fortgezogenen gegenüber. (Sterbefallüberschuß = -19/Wanderungsgewinn = +59). Abgesehen von den Auswirkungen einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in der Region Oberland kann aufgrund der Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet mit einem Einwohnerrückgang im Zeitraum 1971 bis 1974 um 297 Personen = minus 3,6 % die Stadt Schongau für einen mittelfristigen

Planungszeitraum nur mit einem mäßigen Bevölkerungswachstum rechnen (Bevölkerungsabnahme 1983 gegenüber 1970 = 3,9 %); dies auch unter Berücksichtigung der Aufgaben, die der Stadt im Zusammenhang mit der Versorgungs- und Arbeitsplatzfunktion als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau-Peiting zukommen.

2.2.3 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

Schongau ist größtenteils gewerblich strukturiert. Eine besondere Rolle spielen dabei die Wirtschaftsbereiche Maschinenbau, holzverarbeitende Industrie, Bekleidungsindustrie und das Baugewerbe. Auch der Dienstleistungsbereich hat in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen, wenngleich der Verlust des Kreissitzes einen Einschnitt in der Entwicklung gebracht hat.

Das Arbeitsplatzpotential Schongau ist wesentlich größer als die Zahl der im Stadtgebiet wohnenden Erwerbspersonen. So stehen hier 700 Berufsauspendlern (vor allem nach Peiting und Altenstadt) knapp 3 000 Berufseinpendlern aus den umliegenden Gemeinden gegenüber, worin die hohe Arbeitsplatzzentralität der Stadt Schongau zum Ausdruck kommt. Von den insgesamt gut 7 500 in Schongau Beschäftigten waren 56 % (Arbeitsstättenzählung 1970) im produzierenden Gewerbe, 33 % im Dienstleistungsbereich und rd. 11 % in Land- und Forstwirtschaft tätig.

Dem produzierenden Gewerbe kommt demnach die größte Bedeutung zu. Auch im Hinblick auf den Ausbau des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau-Peiting ist besonders die gewerbliche Arbeitsplatzfunktion zu beachten. Daneben ist aber auch dem Ausbau des

Dienstleistungsbereiches in Abstimmung mit der gewerblichen Funktion künftig eine größere Bedeutung beizumessen. Die Land- und Forstwirtschaft wird auch weiterhin eine wirtschaftlich nachgeordnete Rolle spielen. Unter dem Aspekt der Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft kommt ihr künftig eine größere Bedeutung zu.

2.2.4 Landschaftspflege und -gestaltung

Da teilweise Zersiedlungstendenzen erkennbar sind und Schongau als gemeinsames Mittelzentrum zusammen mit Peiting innerhalb der Region Oberland für eine überdurchschnittliche Einwohnerzunahme in Betracht kommt, war die Aufstellung eines Landschaftsplanes im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes zur Erhaltung und Gestaltung schützenswerter Landschaftsteile erforderlich.

In der Gemarkung Schongau befinden sich eine Anzahl von Wanderwegen und eine Kneippanlage.

2.2.5 Wohn- und Siedlungsstruktur

Angaben der Statistik über Belegungsdichte, Anteil der Neubauten am Gesamtbestand und Ausstattungszustand der Wohnungen ergeben keine Anhaltspunkte für einen besonderen Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen bzw. Nachhol- oder Ersatzmaßnahmen. Insgesamt weist Schongau bereits heute deutliche Zeichen einer dispersen Siedlungsstruktur auf. Um weiteren Zersiedlungstendenzen entgegenzuwirken, ist eine sinnvolle Verdichtung besonders in Anbindung an den Ortskern anzustreben. Vorhandene weiträumige Bebauungslücken sollen in diesem Zusammenhang, soweit sie nicht als gliedernde Grünzüge eigene Funktionen (Erholung) erfüllen, bevorzugt der Bebauung zugeführt werden.

Zweitwohnungen spielen derzeit in Schongau eine untergeordnete Rolle. Der Bau von Zweitwohnungen sollte auch künftig nicht forciert werden, da Schongau nach dem LEP-Entwurf in einem Gebiet liegt in dem eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten nicht errichtet werden sollen.

2.3 Ortsplanung

- Das Stadtbild wird durch die Topographie deutlich geprägt. Die raumbildenden Hänge des ehemaligen Lechverlaufes sowie der frühere Talgrund stellen einen bedeutenden stadtgliedernden Frei- und Grünraum dar. Dem steht gegenüber die Altstadt (Ensemble) in herausgehobener "Insellage".

- Die größeren Betriebe des produzierenden Bereiches sind in vier Schwerpunkten (Lechschleife, Dießener Straße, St 2014, Forchet) angesiedelt. Klein- bis Mittelbetriebe befinden sich in der Altstadt und in der anschließenden Zone.

- Die Einrichtungen des tertiären Sektors (Handel und sonstige Dienstleistungen) sind überwiegend in der Altstadt konzentriert. Ausnahme: Die großflächigen Einkaufsmärkte im östlichen Stadtrandbereich.

- Bezogen auf die Größe und Bedeutung der Stadt sind die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und mittelzentrale Soll- und Kanneinrichtungen vorhanden.

- Bei den öffentlichen Grünflächen erscheint die Ausstattung mit Freisportflächen (nicht Schulsport) sowie mit Parkanlagen unter Berücksichtigung städtebaulicher Richtwerte etwas knapp aber durchaus ausreichend.

- Schongau besitzt einen Verkehrsrahmenplan für das gesamte Gebiet der Stadt sowie Verkehrsuntersuchungen und Verkehrskonzepte für die Altstadtsanierung gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz, die in Teilbereichen im Altstadtgebiet derzeit durchgeführt wird.

2.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Hierzu darf auf dem im Anhang unter Ziff. 4.1 aufgeführten Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan (Planfertiger: Frau Dipl.Ing. M. Daldrop, Stuttgart) hingewiesen werden.

Die für die Bauleitplanung wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes wurden nach Maßgabe des Beschlusses vom 29.06.1982 (siehe Anhang Nr. 4.2) in den Flächennutzungsplan übernommen.

2.5 Denkmalpflege

2.5.1 Allgemein

- Die Stadt Schongau liegt auf einem ovalen Bergrücken, der einst durch den umlaufenden Lech geschaffen wurde. Der Fluß hat jedoch die alte Schleife verlassen und fließt jetzt südöstlich am Stadtberg vorbei. Diese geographische Lage bedingte die außerordentliche, auch heute noch im wesentlichen erhaltene Geschlossenheit der Altstadt. Die mittelalterliche Siedlung, die zunächst von Altenstadt abhängig war, überflügelte

diesen Ort bald. 1240 wurde der dortige Markt nach Schongau verlegt. 1268 kam die Stadt an die Wittelsbacher; Kaiser Ludwig der Bayer gewährte ihr ein eigenes Stadtrecht und die Münze. Das für den Handel gewichtige Niederlagsrecht erhielt die Stadt 1435.

- Die von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße ist platzartig erweitert. 2 Akzente springen ins Auge: Die Stadtpfarrkirche Maria Himmelfahrt und das leider nur teilweise erhalten Ballenhaus. Das Ballenhaus wurde um 1515 errichtet und steht frei im Straßenraum. Der Chor der Stadtpfarrkirche schiebt sich in diesem vor. Viele der meist giebelseitig stehenden Häuser bewahren noch alte Substanz. Die alte Stadtmauer ist in großen Teilen noch mit dem hölzeren Wehrgang erhalten. Im Süden der Stadt steht noch der sogenannte Polizeiturm mit dem alten Einlaß. Zu den wichtigsten Bauten der Stadt zählen das ehemalige Schloß, in dem die bayerischen Herzöge im 14. und 15. Jahrhundert verweilten, die Heilig-Geist-Spital-Kirche, die für das Karmeliter Kloster errichtet wurde, das Steingadener Richterhaus und das Rottenbucher Kastengebäude. Die Friedhofskapelle wurde bereits 1563 errichtet und im 18. Jahrhundert umgebaut. Vor dem Maxtor liegt noch die 1690-93 errichtete, 1725 umgestaltete Heilig-Kreuz-Kapelle.

- Leider wurden, gegen Ende des 19. Jahrhunderts und vor allem nach dem 2. Weltkrieg, eine Reihe von Neubauten errichtet, die sich nicht in das

Stadtbild einfügen und es durch gewollte Modernismen stören und beeinträchtigen. Bedenklich ist vor allem die Höherzonung der Gebäude im Altstadtbereich. Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch die Verwendung neuer, für das Gepräge der dortigen Baulandschaft fremdartiger Baustoffe und Konstruktionsmethoden sowie durch das Abweichen vom althergebrachten Gestaltungsschema. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege rät deshalb dringend, für den Bestands- und Wirkungsbereich der Altstadt Schongau eine Gestaltungsverordnung gem. Art. 107 BayBO zu erlassen, die den Rahmen für die Gestaltung von Alt- und Neubauten in diesem Bereich regelt und die schlimmsten Auswüchse verhindert. In der Gestaltungsverordnung wäre zum Beispiel zu fordern, daß als Deckung rote, nicht engobierte Ziegel verwendet und Steildächer ausgeführt werden. Außerdem sollte verlangt werden, daß Fassaden zu verputzen und hell zu streichen sind. Sicht- und Waschbeton, Kunststoff-, Leichtmetall- und Asbestzementverkleidungen, sowie keramische Verkleidungen sollten untersagt werden. Für die Fenster, die hochrechteckiges oder quadratisches Format haben sollten, wäre eine dem Maßstab des Gebäudes und seiner Umgebung entsprechende Unterteilung zu verlangen. Die Beseitigung von zugehörigen Fensterläden an historischen Gebäuden sollte nicht gestattet werden. In der Gestaltungsverordnung sollte vor allem auch die Größe, die Farbgebung und die Form von Werbeanlagen festgelegt werden. Alle Auswüchse auf diesem Gebiet sollten von der Altstadt ferngehalten werden.

- Seit Beginn des 19. Jahrhunderts, vor allem aber nach 1945, ist die Stadt Schongau schnell gewachsen. Die Neubauviertel und Industriegebiete legen sich wie ein Ring um die ehemalige Altstadt. Bedauerlich ist vor allem das nahe Heranrücken von größeren, meist auch noch unbefriedigend gestalteten Bauwerken an die Stadtmauer. Wesentlich für das Erscheinungsbild einer Wehranlage ist das freie, unverbaute Gelände vor ihr. Die Flächennutzungsplanung sollte mit allen Mitteln versuchen, das noch freie Gelände um den Mauerring auch weiterhin freizuhalten und eine Ausdehnung der schon bestehenden Bebauung zu verhindern. Soweit möglich sollte diese -wenigstens langfristig - verlagert werden. Vor allem sollte versucht werden, die Sichtbeziehungen auf die typische Altstadtsilhouette freizuhalten. Diese Forderung gilt vor allem für den Bereich der wichtigsten Verkehrsadern. In den Neubauvierteln sollte, vor allem in Altstadtnähe jede höhere Bebauung eingeschränkt und untersagt werden. Die Bebauung in diesen Gebieten sollte so gestaltet sein, daß jede Beeinträchtigung der Altstadt und ihrer bedeutenden Baudenkmäler ausgeschlossen ist.

2.5.2 Unter Denkmalschutz stehen nach den Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege die im Anhang unter 4.3 angeführten Objekte. Diese Objekte sind als Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Denkmalschutzgesetz in den Entwurf der Denkmalliste für den Landkreis Weilheim-Schongau aufgenommen.

2.5.3 Nach den Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege (Abteilung für Vor- und Frühgeschichte) sind im Stadtgebiet folgende über Tag sichtbare Bodendenkmäler vorhanden:

| | |
|---|---|
| Vorgeschichtliche Abschnittsbefestigung | Ca. 1000 m südöstlich Stadtpfarrkirche Schongau |
| Durch Feldweg markierte Trasse der Römerstraße Augsburg-Füssen | Ca. 1875 m westlich Stadtpfarrkirche Schongau |
| Mittelalterliche Abschnittsbefestigung | Ca. 900 m südöstlich Stadtpfarrkirche Schongau |
| Turmhügel | "Schneckenbichl" ca.800 m südöstl. Stadtpfarrkirche Schongau |
| Burgstall | "Schloßberg" ca. 1400 m südöstl. Stadtpfarrkirche Schongau |

## 2.6 Wasserwirtschaft

### 2.6.1 Allgemein

- Vorfluter für das Stadtgebiet Schongau ist der Lech, Gewässer I.Ordnung.

- Der Lech ist durch die Lechstaustufen 6 und 7 der Bayer. Wasserkraftwerke AG wie folgt aufgestaut:
  Lechstaustufe 6 Dornau Stauziel = 694,00 m NN
  Höchststau b.Hochwasser = 696,00 m NN
  Lechstaustufe 7 Finsterau Stauziel= 666,70 m NN
  Hierbei ist die sich bei Hochwasser einstellende Staulinie noch nicht berücksichtigt. Alle im Einflußbereich des Lech liegenden Vorhaben sind auf die Hochwasserstände abzustimmen.

- Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind folgende wasserwirtschaftlich bedeutsamen Gesichtspunkte zu berücksichtigen:
  o Im Interesse der biologischen Wirksamkeit des Gewässers (Art. 42 Bayer. Wassergesetz) sind die vorhandenen bewaldeten Uferstreifen und Grünzonen am Lech zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Dies gilt vor allem für alle Steiluferbereiche.

o Die Klärschlammbecken nördlich der Kläranlage sind zu berücksichtigen.

o Die von der Firma Haindl Papier, Schongau, angelegten Auffüllflächen am Lech südlich der städtischen Kläranlage sind samt Böschungen zu berücksichtigen, da sie für die Flußlandschaft von Bedeutung sind.

o Das Einzugsgebiet der Kläranlage wurde beim Industriegebiet an der Dießener Straße nach Norden über den Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes hinaus erweitert.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß dieses Erweiterungsgebiet deutlich unter dem Stauspiegel der Lechstaustufe 7 und damit im Einflußbereich des Lech liegt. Ein Versagen der Lechuferdämme bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen mit der Folge von Ausuferungen in tieferliegendes Gelände ist nicht ganz auszuschließen. Bei Ausweitung des Industriegeländes nach Norden wird es daher zum Schutz von baulichen Anlagen notwendig sein, das Gelände entsprechend aufzufüllen. Als Maßstab hierfür kann der Hochwasserspiegel des Lech vom August 1970 mit etwa 667,00 m NN gelten. Anlageteile unter dieser Höhenquote können durch Grundwasser, das mit den Lech-Hochwasserständen korrespondiert, gefährdet sein; es wird daher empfohlen, Schutzvorkehrungen zu treffen.

o Das Baugebiet zwischen Lechbrücke, B 17 und Mündung des GHP-Mühlkanals ist bei extremen Hochwasserabflüssen des Lech durch Ausuferungen

und Überflutungen gefährdet. Eine Ausweitung der vorhandenen Bebauung sollte daher unterbleiben.

- o Voraussetzung für eine weitere Bebauung am sog. faulen Graben oberhalb des V-Marktes ist eine einwandfreie kanaltechnische Erschließung dieses Gebietes.

- o Bei der Betrachtung des Hochwasserabflusses im Lech im Stadtgebiet Schongau ist insbesondere noch die Papierfabrik Schongau hervorzuheben. Auf die einschlägigen Wasserrechtsbescheide der Triebwerke Schongau und Dornau der Firma Haindl wird hingewiesen.

2.6.2 Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau weist in den technischen Versorgungseinrichtungen und auch in der Wassererschließung zum Teil nicht unerhebliche Mängel auf. Der Wasserbedarf wird aus drei voneinander unabhängigen Erschließungen gedeckt:

- o Schönachquellen - 60 L/s
- o Tiefbrunnen an der Marktoberdorfer Straße - 60 L/s
- o Kreuterquellen - 12 L/s

Die Fachbehörden haben in den letzten Jahren wiederholt darauf hingewiesen, daß für die Schönachquellen, die überwiegend für die Versorgung der Stadt Schongau genutzt werden, ein wirksames Schutzgebiet nicht eingerichtet werden könne. Es ist daher notwendig, die Schönachquellen an hygie-

nisch voll gesicherter Stelle neu zu erschließen und zwar entweder über einen Stollenvortrieb oder über Tiefbrunnen grundwasserstromaufwärts der Staatsstraße.

Das für die Wasserverteilung bestehende Hauptleitungsnetz hat Nennweiten DN 80 und DN 350 mm und entspricht im wesentlichen den Anforderungen.

Für die Wasserspeicherung bestehen zwei Hochbehälter mit einem Fassungsvermögen (1000 + 300) von 1300 m³. Die Speicherkapazität der beiden Behälter ist schon bei den jetzigen Verbrauchsverhältnissen zu gering. Die Stadt Schongau muß daher in nächster Zeit das Fassungsvermögen der Hochbehälter erweitern, insbesondere dann, wenn neue Baugebiete ausgewiesen werden sollen.

2.6.3 Abwasserbeseitigung

Das Stadtgebiet von Schongau ist voll kanalisiert. Für die Reinigung der Abwässer aus Schongau und Altenstadt wurde vor wenigen Jahren eine mechanisch + vollbiologisch wirkende Kläranlage, ausgelegt auf 80 000 E + EGW, errichtet. Der Auslastungsgrad dürfte derzeit bei rd. 70 bis 80 % liegen.

Das Ingenieurbüro Friedrich Michele, München, hat im Auftrag der Stadt Schongau einen Entwurf für die Erweiterung des Kanalisationsnetzes unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen der Stadt Schongau bezüglich der Ausweisung neuer Baugebiete ausgearbeitet. Dabei wurde gleichzeitig das Kanalisationsnetz der Altstadt in Anlehnung an das Arbeitsblatt 128 der ATV für die Bemessung und Gestaltung von Regenüberläufen in Mischwasserkanalisationen überrechnet und in die Erweiterungsmaßnahmen integriert.

Die Bebauung weiterer Gebiete in Schongau setzt die kanaltechnische Erschließung voraus, wobei diese im Rahmen des überarbeiteten Projektes des Ingenieurbüros Friedrich Michele, München, zu erfolgen hätte.

2.6.4 Wassergefährdende Stoffe

- Lagerung wassergefährdender Stoffe
  Besondere Lagerungen wassergefährdender Stoffe sind bisher nicht bekannt geworden. Die Lagerungen dieser Stoffe haben im Einklang mit den Vorschriften der Lagerverordnung und des WHG zu erfolgen.

- Müllbeseitigung
  - o Der bisher durch die Stadt Schongau auf Fl.Nr. 1928/42 im sog. Forchet betriebene Müllplatz wird im Rahmen der Sanierung von Müllplätzen im Landkreis Weilheim-Schongau rekultiviert. Die Müllbeseitigung wird seit dem 01.07.1977 vom Landkreis-Schongau durchgeführt.

  - o Die Stadt Schongau plant auf ihrem Gemeindegebiet die Errichtung einer Bauschuttdeponie.

2.6.5 Kiesgruben

Im Bereich der Stadt Schongau befinden sich nur wenige Kiesgruben. Stillgelegte Erdaufschlüsse wurden zum Teil als Müllgruben verwendet.

## 2.7 Verkehr

### 2.7.1 Bundesstraßen

- B 17

  Verkehrsbelastung:
  Abschnitt Schongau-Kiensau: 5350 Kfz/24 Std.
  Abschnitt Ortsdurchfahrt Schongau: 14 570 Kfz/24 Std.
  Abschnitt Schongau-Peiting: 14 472 Kfz/24 Std.
  Es ist geplant, den noch nicht ausgebauten Teil der Ortsdurchfahrt zwischen Lechbrücke und Bahnhof auf 7,50 m Fahrbahnbreite mit beidseitigen Gehwegen und Parkbuchten auszubauen.

  Zwischen Schongau und Peiting ist im Steigungsbereich eine 3. Spur auf der Südseite vorgesehen.

- Außerdem ist eine Umgehung von Schongau im Zuge der B 17 geplant.

- B 472

  Verkehrsbelastung:
  Abschnitt Ortsdurchfahrt Schongau: 8 913 Kfz/24 Std.
  Abschnitt westlich Schongau 3 928 Kfz/24 Std.
  Es ist geplant, den unausgebauten Teil der Ortsdurchfahrt auszubauen, im oberen Teil des Rösslekellers eine Linksabbiegespur anzulegen und westlich der Ortsdurchfahrt Schongau die Fahrbahn und Bankette auf 10,50 m zu verbreitern.

  Eine Veränderung der Linienführung ist nicht vorgesehen.

2.7.2 Staatsstraße

- St 2014

  Verkehrsbelastung:
  Abschnitt Schongau-Altenstadt: 5 182 Kfz/24 Std.
  Abschnitt Schongau-Birkland: 1 272 Kfz/24 Std.
  Es ist geplant, den östlichen Abschnitt auf 9,50 m auszubauen und bei km 1,8 eine Kurvenverbesserung durchzuführen.

  Im westlichen Abschnitt ist eine Verlegung bei Altstadt geplant. Im Raumordnungsverfahren für die B 17 neu ist dafür jedoch keine Anschlußstelle vorgesehen.

2.7.3 Kreisstraße

- WM 6

  Verkehrsbelastung:
  Abschnitt südlich Altenstadt: 687 Kfz/24 Std.
  Eine Verbesserung der Linienführung ist in absehbarer Zeit nicht erforderlich.

2.7.4 Eisenbahn

- Im Planungsgebiet liegen Abschnitte der eingleisigen nicht elektrifizierten Nebenbahn Bobingen-Kaufering-Schongau, der Nebenbahn Weilheim-Schongau, sowie des Gleisanschlusses Schongau-Altenstadt. Im genannten Raum liegt der Bahnhof Schongau, der dem Personen- und Güterverkehr dient.

  Auf der Strecke Kaufering - Schongau wird der Personenverkehr mit Bussen betrieben. Die Bedienung der Güterverkehrsanlagen erfolgt an Werktagen mit max. bis zu 8 Güterzügen in Richtung und Gegenrichtung.

Die Strecke Weilheim - Schongau ist derzeit mit 18 Reise- und 5 Güterzügen belegt. Veränderungen am jetzt bestehenden Zustand sind mit Ausnahme von Einschränkungen im Gleis- und Weichenbereich nicht geplant.

2.7.5 Bahnbus

Das Planungsgebiet wird von folgenden 4 Bahnbuslinien berührt:

- o Linie 9824 Augsburg-Schongau und zurück
  Auf dieser Linie werden die Haltestellen Kreiskrankenhaus, Arbeitsamt, Marienplatz und Bahnhof von 7 ankommenden und 7 abfahrenden (werktags) bzw. 1 ankommenden und 3 abfahrenden (sonntags) Kursen bedient.

- o Linie 9656 Weilheim-Schongau-Kaufbeuern und zurück

- o Linie 9823 Schongau-Peiting

  Diese beiden Linien verlaufen im Stadtgebiet Schongau gleich. Sie bedienen die Haltestellen Peitinger Straße, Marienplatz und Bahnhof. An Werktagen fahren 15 abfahrende und 16 ankommende, an Sonn- und Feiertagen je 3 abfahrende und ankommende Kurse dieser Strecke.

- o Schongau-Hohenfurch
  An Werktagen (außer Samstag) werden in Schongau die Haltestellen Bahnhof, Marienplatz, Schützen-

straße, Jahnstraße, Schönlinder Straße, Bellinda, Kreiskrankenhaus und Arbeitsamt mit den drei an- und abfahrenden Kursen bedient.

## 3. Planung

### 3.1 Wohnbauflächenbedarf

#### 3.1.1 Zuwachsbedarf

Da im Gesamtraum Bayern die Einwohnerzahlen rückläufig sind, muß man die landesplanerischen Zielprognosen des LEP mit einem Wachstumsansatz von durchschnittlich ca. 1,35 % jeweils für die Region als ein Maximum ansehen, das kaum erreicht werden dürfte. Für den Planungszeitraum (ca. 15 Jahre) sollte daher allenfalls von einer maximalen möglichen Bevölkerungsentwicklung von ca. 0,8 % jährlich ausgegangen werden.

10 541 E Bestand (Stand: 31.12.1982)

$$+ \frac{(10\,541\ E \times 0{,}8)}{100} \times 15 =$$

10 541 E Bestand + 1 265 E Zuwachs

Bei 50 Einwohnern/ha Bruttowohndichte ergibt sich hieraus ein Flächenmehrbedarf von ca. 25 ha.

3.1.2 Auflockerungsbedarf: Keiner

3.1.3 Ersatzbedarf: Keiner

3.1.4 Insgesamt ergibt sich somit ein Flächenbedarf von ca. 25 ha (eingeschlossen unbebaute Flächen mit Baurecht nach § 30 und § 34 BBauG).

3.2 Gewerblicher Bauflächenbedarf

Nachdem die Stadt einen sehr hohen Einpendlerüberschuß hat (700 Auspendler stehen 3 000 Einpendlern gegenüber) sollen die neuen gewerblichen Bauflächen in erster Linie für Betriebsaussiedlungen bereitgestellt werden.

Die Speditionsfirma Ressle hat ihren im Stadtgebiet beengt untergebrachten Betrieb in einen Bereich in unmittelbarer Nähe der künftigen Umgehungsstraße verlegt.

3.3 Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, öffentliche Grünflächen

Hierzu wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 2.3 hingewiesen.

3.4 Bauflächendarstellungen, mögliche Entwicklung

In den folgenden Obersichten sind die geplanten Bauflächen sowie der dadurch mögliche Einwohnerzuwachs zusammengestellt. Bei der Berechnung wurde eine durchschnittliche Wohnbaudichte von 50 Einwohner/ha Bruttowohnbaufläche zugrundegelegt. Bei den Mischgebieten wurde davon ausgegangen, daß nur etwa 50 % der Fläche einer Wohnnutzung dienen werden.

3.4.1 Reine und Allgemeine Wohngebiete

| Ortsteil | Fläche in ha unbebaut | rechn. möglich Einwohnerzuwachs |
|---|---|---|
| Nord | 9,0 | 450 |
| Mitte | 3,25 | 162,5 |
| West | 4,75 | 237,5 |
| Ost | 1,3 | 65 |
| Südwest | 14,0 | 700 |
| Süd | 3,9 | 195 |
| Summe der Gebiete insg. | 36,20 | 1 810 |

3.4.2 Mischgebiete

| Ortsteil | Fläche in ha unbebaut | rechn. möglich Einwohnerzuwachs |
|---|---|---|
| Mitte | 0,4 | 10 |
| Südwest | 3,8 | 95 |
| Ost | 1,8 | 45 |
| Summe der Gebiete insg. | 6,0 | 150 (50 %) |

### 3.4.3 Gewerbegebiete

| Ortsteil | Fläche in ha unbebaut |
|---|---|
| Mitte | 2,9 |
| Nordwest | 2,4 |
| West | 24,6 |
| Süd | 4,6 |
| Nördl.Bahn | 20,0 |
| Summe der Gebiete insg. | 54,5 |

### 3.4.4 Industriegebiete

| Ortsteil | Fläche in ha unbebaut |
|---|---|
| Nord | 16,0 |
| Ost | 1,0 |
| Summe der Gebiete insg. | 17,0 |

3.4.5 Sonderbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind als Sonderbauflächen ein bestehender Einkaufsmarkt und Kfz-Stellplätze dargestellt.

3.4.6 Mögliche Entwicklung

| | Wohn- und gemischte Bauflächen unbebaut | rechn. möglicher Einwohnerzuwachs |
|---|---|---|
| Wohnbauflächen | 36,20 | 1 810 |
| gemischte Bauflächen | 6,0 | 150 (50 %) |
| Summe insgesamt | 42,20 | 1 960 |

Der in Ziff. 3.1.4 errechnete Flächenbedarf von ca. 25 ha wird zwar erheblich überschritten. Da aber in den Mischgebieten etwa nur 50 % einer Wohnnutzung zugeführt werden und im übrigen in Bereichen mit Baurecht nach § 30 und 34 BBauG auch nur ein Teil dieser Flächen innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplans einer Bebauung zugeführt werden kann, erscheint diese Überschreitung noch gerechtfertigt.

3.5 Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen, wie Kirchen, Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Feuerwehr, Post, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ausreichend vorhanden. Eventuelle Erweiterungen können an Ort und Stelle erfolgen.

4. Genehmigung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schongau einschl. Erläuterungsbericht wurde mit Schreiben vom 05.11.1992, Az.: 420-4621-WM-25--2/92 mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Dieser Genehmigungsbescheid wurde vom Stadtrat am 17.11.1992 akzeptiert. Die im Genehmigungsbescheid angeführten Änderungen sind im Plan eingetragen.

Unter I des Genehmigungsbescheides wurden folgende Einschränkungen veranlaßt: "Von der Genehmigung ausgenommen werden folgende Flächendarstellungen. Für sie gilt die Genehmigung in diesem Verfahren ausdrücklich als versagt.

1. Die dargestellte Gewerbegebietsfläche östlich des Bahnhofsgeländes.

2. Die über den bisherigen Bestand hinaus dargestellte Gewerbegebietsfläche nordwestlich der Wilhelm-Koehler-Straße im Anschluß an die Berufsschule".

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB können Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Ebenso kann die Genehmigungsbehörde gem. § 6 Abs. 3 BauGB räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung ausnehmen, falls Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden können. Im vorliegenden Fall ist dies mit folgender Begründung geschehen: "

Zu I. 1
Das als Gewerbegebiet dargestellte Grundstück östlich des Bahnhofs ist für eine weitere bauliche Entwicklung nicht geeignet. Eine derartige Darstellung kann auch nicht ein mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB zu vereinbarendes Planungsziel der Stadt Schongau sein. Der bisher existierende Betrieb genießt auch ohne Darstellung im Flächennutzungsplan Bestandsschutz.

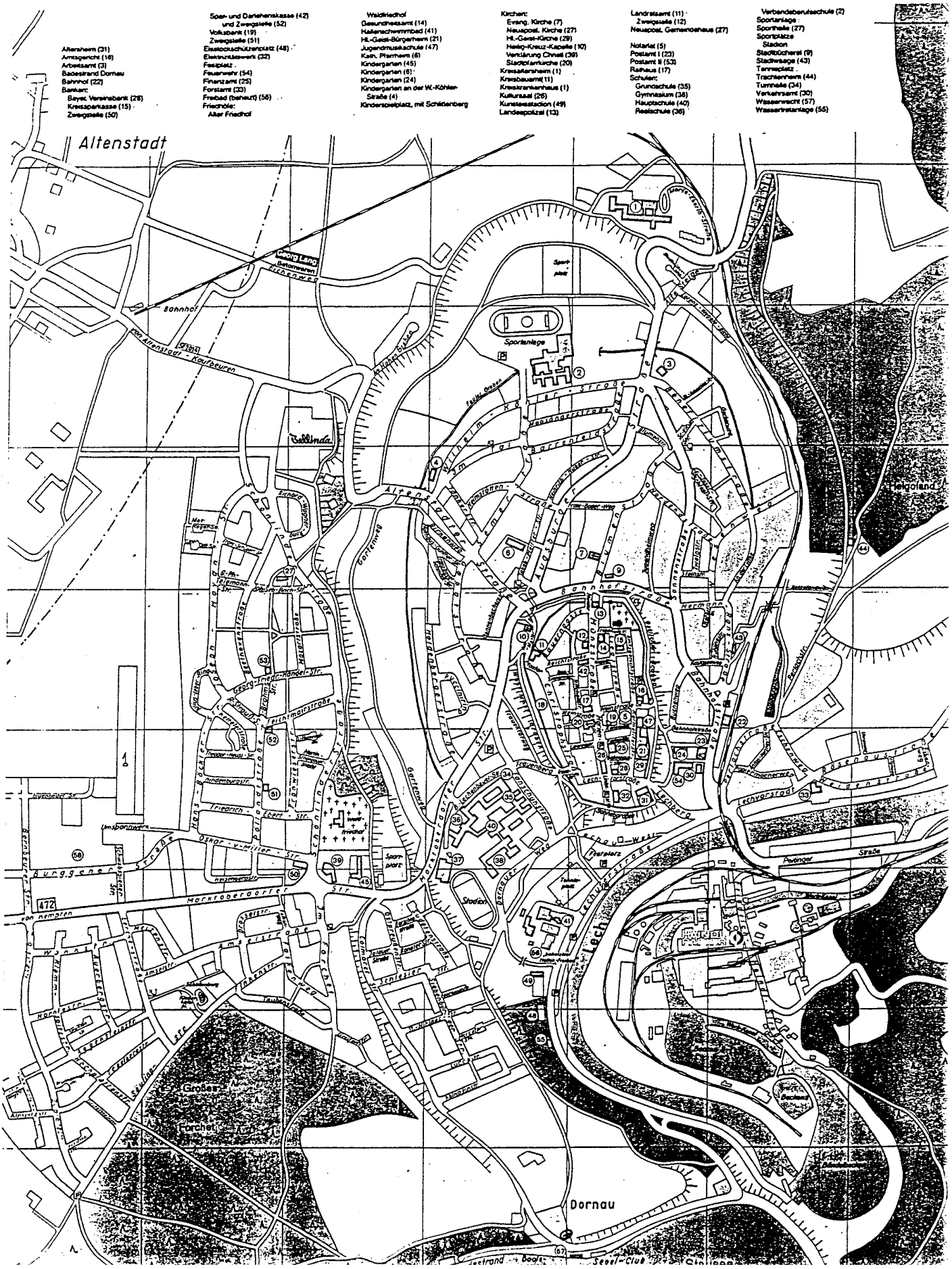
Zu I. 2
In Schongau existieren schon bisher mehrere Gewerbegebietsflächen. Im übrigen beabsichtigt die Stadt Schongau umfangreiche Gewerbegebietsausweisungen am Stadtrand. Der bestehende Gewerbebetrieb in der früheren Lechaue nördlich der Altenstadter Straße ist bereits ortsplanerisch verfehlt, eine Erweiterung und damit auch Verfestigung dieses Gewerbegebietes ist jedoch mit § 1 Abs. 5 BauGB nicht mehr zu vereinbaren. Die Gewerbegebietserweiterung am Faulen Graben innerhalb der alten Lechschleife ist aus städtebaulicher Sicht wie auch aus Gründen der historischen Gegebenheiten nicht sinnvoll und begegnet immissionsschutzrechtlichen Bedenken im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung. Die Freihaltung der alten Lechschleife von Bebauung sollte als landschaftsplanerische Zielvorstellung in die Planung der Stadtentwicklung einfließen."

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München, 17.11.1992

Maurer
Baudirektor

Besondere Hinweise und Mitteilungen, die von Trägern öffentlicher Belange im Zusammenhang mit der Erhebung von Planungsgrundlagen und im Verfahren zu § 2 Abs. 4 und Abs. 5 BBauG abgegeben wurden, sind auszugsweise oder auf wichtige Bestandteile gekürzt, im Erläuterungsbericht verwendet worden.

## 5. Anhang


Altenheim (31)
Amtsgericht (16)
Arbeitsamt (3)
Badestrand Donau
Bahnhof (22)
Banken:
Bayer. Vereinsbank (28)
Kreissparkasse (15)
Zweigstelle (50)
Spar- und Darlehenskasse (42)
und Zweigstelle (52)
Volksbank (19)
Zweigstelle (51)
Elastosschultrainplatz (48)
Elektrizitätswerk (32)
Festplatz
Feuerwehr (54)
Finanzamt (25)
Forstamt (33)
Freibad (benutzt) (56)
Friedhöfe:
Alter Friedhof
Waldfriedhof
Gesundheitsamt (14)
Hallenschwimmbad (41)
Hl.-Geist-Bürgerheim (21)
Jugendmusikschule (47)
Kath. Pfarrheim (6)
Kindergarten (45)
Kindergarten (6)
Kindergarten (24)
Kindergarten an der W.-Köhler-Straße (4)
Kinderspielplatz, mit Schildenberg
Kirchen:
Evang. Kirche (7)
Neuapost. Kirche (27)
Hl.-Geist-Kirche (29)
Heilig-Kreuz-Kapelle (10)
Verklärung Christi (39)
Stadtpfarrkirche (20)
Kreisaltersheim (1)
Kreisbauamt (11)
Kreiskrankenhaus (1)
Kulturraal (26)
Kunsteisstadion (49)
Landespolizei (13)
Landratsamt (11)
Zweigstelle (12)
Neuapost. Gemeindehaus (27)
Notariat (5)
Postamt I (23)
Postamt II (53)
Rathaus (17)
Schulen:
Grundschule (35)
Gymnasium (38)
Hauptschule (40)
Realschule (36)
Verbandsberufsschule (2)
Sportanlage
Sporthalle (27)
Sportplätze
Stadion
Stadtbücherei (9)
Stadthalle (43)
Tennisplatz
Trachtenheim (44)
Turnhalle (34)
Verkehrsamt (30)
Wasserrecht (57)
Wasserretentatage (55)
Altenstadt
Bahnhof
Sportanlage
Stadion
Dornau
Lech
Großes Forchet

## 5.1 Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan

INHALTSVERZEICHNIS


| | | Seite |
|---|---|---|
| A | Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes | 29 |
| B | Bestandsaufnahme | 30 |
| | 1. Naturräumliche Gliederung | 30 |
| | 2. Relief | 30 |
| | 3. Geologie und Boden | 30 |
| | 4. Hydrologie | 31 |
| | 5. Klima | 31 |
| | 6. Vegetation | 34 |
| | 7. Tierwelt | 35 |
| | 8. Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche | 36 |
| C | Die Nutzung der Landschaft | 37 |
| | 1. Landwirtschaft | 37 |
| | 2. Forstwirtschaft | 38 |
| | 3. Erholung | 39 |
| | 4. Lagerstätten und Bodenabbau | 40 |
| | 5. Landschafts- und Stadtbild | 41 |
| D | Vorrangflächen | 41 |
| E | Ziele | 42 |
| F | Konflikte aus Planungen | 43 |
| G | Beschreibung zum Landschaftsplan | 45 |
| | 1. Vorhandene und geplante Nutzungen | 45 |
| | 2. Schutzgebiete | 50 |
| | 3. Landschaftssicherung | 52 |
| H | Hinweise für nachgeordnete Planungen | 52 |
| | 1. Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Funktionen | 52 |
| | 2. Berücksichtigung der Klimafunktion | 53 |
| | 3. Berücksichtigung der Naturschutzfunktion | 53 |
| | 4. Berücksichtigung der Naherholungsfunktion | 54 |
| | 5. Hinweise für die Land- und Forstwirtschaft | 55 |
| | 6. Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Zusammenhänge | 55 |

A Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Die Stadt Schongau liegt in einem vielfältig gegliederten, differenzierten Landschaftsraum. Die örtliche Situation ist sehr charakteristisch und unverwechselbar. Nur bei behutsamer Wahl der Standorte für bestimmte Nutzungen ist dieser Charakter auch für die Zunkunft zu erhalten.

Weitere Besiedlung und Entwicklung nehmen freie Landschaftsteile in Anspruch. Veränderungen des Naturhaushaltes sind die Folge. Standortentscheidungen, die aus entwicklungspolitischen Gesichtspunkten entstehen, führen nicht selten zu irreversiblen Schäden im Landschaftshaushalt. Der Landschaftsplan soll dazu beitragen, daß die Kenntnis über mögliche Folgen bereits in die Entscheidung mit einfließt.

Die besonderen Qualitäten, die den Landschaftsraum um Schongau charakterisieren, sollten deshalb in die gemeindlichen Planungsvorhaben mit eingehen:

- Oberschaubare und erlebbare Landschaftsbereiche, Vielfalt an Landschaftselementen.
- Wechsel zwischen Siedlungseinheiten und landschaftlichen Zäsuren
- Hoher Erholungswert

Dieses Konzept ist nicht ohne Schwierigkeiten durchsetzbar. In der topographisch schwierigen Lage ist jede Planung und flächenmäßige Entwicklung in Schongau mit Eingriffen in das Landschaftsgefüge verbunden. Sie so gering wie möglich zu halten sollte Ziel einer Planung in Schongau sein.

## B Bestandsaufnahme

### 1. Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Schongau liegt mit ihrer Gemeindefläche in der Region Oberland, einem vielfältig gegliederten, landschaftlich abwechslungsreichen Naturraum, der zum voralpinen Hügel- und Moorland gerechnet wird. Die naturräumliche Haupteinheit sind die Lech-Vorberge.

### 2. Relief

Der Landschaftsraum der Stadt Schongau zeigt ein sehr einprägsames, charakteristisches Relief mit hoher Reliefenergie. Die typischen landschaftlichen Merkmale sind

- das tief eingeschnittene Tal des Lech,
- die Situation der Altstadt Schongau auf dem Umlaufberg,
- der Faule Graben, umschlossen von seinen Hangkanten nach Osten, Westen und Norden,
- die Hochfläche nach Nordwesten.

Die Höhenunterschiede bewegen sich zwischen ca. 670 und 820 m.

### 3. Geologie und Boden

Die Landschaft, in die Schongau eingebettet ist, wurde während der letzten Eiszeit (Würm-Eiszeit) zu ihrer jetzigen Gestalt ausgeformt. Beim Rückzug der abschmelzenden Gletscher entstanden mehrfach terrassierte Schotterfelder, Becken und Senken, kuppige Moränenbereiche und Drumlinfelder. Einzelne Molasseberge überragten die Gletscher.

Das Gesteinsmaterial, das nach dem Rückzug der Gletscher als Grund- oder Endmoränen abgelagert wurde, besteht aus unregelmäßigem Schottermaterial, das teilweise heute abgebaut wird.

4. Hydrologie

Die Moränenablagerungen bilden eine vielfach undurchlässige Gesteinsschicht. Sie kann die häufigen Niederschläge nur in geringem Maße aufnehmen. Die Jungmoränenlandschaft gilt als Wassermangelgebiet; die Grundwasserführung ist wechselhaft. Niederschläge fließen in Erosionsrinnen ab. Umso wichtiger ist es, die möglichen Einzugsbereiche für die Trinkwassergewinnung zu schützen und andere Nutzungen dort einzuschränken.

Als Oberflächengewässer bestimmt der Lech mit seinem mäandrierenden Tal, Prall- und Gleithängen das Bild der Landschaft. Im Bereich von Schongau ist er über Staustufen geregelt, einmal zur Regulierung der jahreszeitlich unregelmäßigen Wasserführung und andererseits zur Gewinnung von Strom aus der Wasserkraft.

5. Klima

Die großklimatische Situation des Gebietes von Schongau ist gekennzeichnet durch relativ hohe Niederschlagsmengen (1 000 mm bis 1 200 mm/Jahr) insbesondere in den Sommermonaten. Nordwest- bis Nordwinde bringen die größten Regenfälle, der Staubereich der Alpen wirkt bis weit in das Vorland ein. Die vorherrschenden Winde wehen aus Südwest bis West, die Sommerzeit ist relativ kurz. Schongau hat

durchschnittlich 82 Schneetage im Jahr, Föhneinbrüche im Frühjahr führen zu plötzlicher Schneeschmelze.

Während die großklimatische Situation (Niederschläge, mittlere Lufttemperatur, Hauptwindrichtung etc.) einer Stadt abhängig ist von der Lage und einer bestimmten Region, kann auf die gebietstypische kleinklimatische Situation durch planerische Maßnahmen durchaus Einfluß genommen werden.

Am Tage erwärmt sich ein Siedlungskörper gegenüber seiner Umgebung, über die freien, mit Vegetation bestandenen Flächen wird frische Luft in die Stadt transportiert. Diese Flächen heizen sich nicht zu schnell auf und kühlen sich am Abend und während der Nacht stark ab. Voraussetzung ist jedoch, daß die topographische Situation und die Ausbildung der bebauten Flächen dies zulassen, das heißt, daß keine Querriegel in die Luftaustauschbahn gebaut werden.

Das gebietstypische Klima von Schongau weist 3 Zonen auf:
- o Das Lechtal,
- o den Faulen Graben,
- o die Hochebene.

Das Mikroklima der Hochebene entspricht dem des Großklimas: Es ist bestimmt von den vorherrschenden Westwinden. Bei windstillen Wetterlagen ziehen die wärmeren besiedelten Bereiche die Flurwinde an und führen so zu einer örtlichen Windzirkulation. Ebenso profitiert die Altstadt von Schongau teilweise

durch ihre Lage auf dem Umlaufberg von der allgemein vorherrschenden Windrichtung. Windstille Tage führen auch hier dazu, daß die erwärmte Luft über der Stadt aufsteigt und kältere Luft aus dem umgebenden Grüngürtel am Hang angesogen wird. Die topographische Situation kann jedoch auch zu einer Luftstagnation führen, so daß es notwendig wäre, auch innerhalb der Altstadt für einen höheren Anteil an Vegetationsflächen und somit Temperaturausgleich zu sorgen.

Ein weiterer wichtiger Einfluß auf das Mikroklima der Stadt Schongau geht vom Lechtal aus. Teilklimate in engen Tälern sind im allgemeinen durch starke örtliche Verminderung der Windgeschwindigkeiten gekennzeichnet, durch mangelhaften Luftaustausch und Anfälligkeit gegen Luftverschmutzung. Auch das Lechtal bildet sein eigenes Mikroklima. Die Topographie und der Wasserlauf führen zu den natürlichen Voraussetzungen: Verstärkte Nebelbildung und Kaltluftstau. Dazu behindert die Bebauung der Papierfabrik den Luftaustausch. Bei windstillen Wetterlagen und Ostwind kann es deshalb passieren, daß durch Sogwirkung über dem erwärmten Siedlungsgebiet die Kaltluftfließrichtung umgekehrt wird und daß Abgase der Papierfabrik verstärkt in das Stadtgebiet einströmen.

Eine Sonderstellung aus klimatischer Sicht nimmt der topographisch in sich abgeschlossene Bereich des Faulen Grabens ein. In ihm bildet sich ein eigenes System für die Luftzirkulation. Der Faule Graben erhält seine Frischluft von den angrenzen-

den, unbebauten Hängen. Eine weitere Bebauung der Hangkanten ist aus klimatischer Sicht bedenklich, um diesen Frischluftausgleich weiterhin zu gewährleisten.

Der Kaltluftabfluß muß an beiden Ausgängen des Faulen Grabens zum Lechtal möglich sein, da sich sonst Kaltluftseen mit frostgefährdeten Zonen in den Zwischenbereichen ergeben und die Gefahr der Inversionsbildung erhöht wird. Dies ist insbesondere im Winter problematisch, wenn die Vegetation keinen Staub bindet und der Hausbrand noch zusäztlich Luftbelastung bringt.

6. Vegetation

Schongau liegt in einer Kulturlandschaft. Die reale, vorhandene Vegetation ist durch die Nutzung durch den Menschen und die hervorgerufenen Veränderungen gekennzeichnet.

Die Hochfläche und die Schotterterrassen wurden in alter Zeit gerodet, um sie der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Hohe Niederschlagssummen bestimmen die vorherrschende Nutzung als Grünland. Eine Gliederung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Hecken oder Raine fehlt fast völlig.

Die höheren und höchsten Lagen des Gebietes und die Steilhänge zum Lechtal sind bewaldet. Es herrscht Mischwald bis Nadelwald vor (Tannen-Fichten-Buchen-Wald), aufgeforstet wird meistens mit Fichtenkultu-

ren. Der Wald erfüllt an den Steilhängen zum Lech insbesondere die Aufgabe des Bodenschutzwaldes zur Vermeidung von Erosionen. Im Gebiet unterhalb des Schloßberges zum Lech ist diese Erosionsgefahr besonders deutlich, Abrutschungen sind offenkundig, eine Sanierung des Waldbestandes ist notwendig.

Entlang des Lechs bestehen bewaldete Uferstreifen, Grünflächen bzw. waldähnliche Bestockungen und Auwaldreste. Sie sind für die Flußlandschaft und die biologische Wirksamkeit des Lechs von entscheidender Bedeutung.

An den Hängen ehemaliger Lech-Schlingen (u.a. Fauler Graben) sind wertvolle Vorkommen von Trockenrasenbeständen mit vielfältigen seltenen Artenvorkommen. Da Trockenrasenbiotope in diesem Naturraum selten vorkommen, sind sie zu erhalten und insbesondere vor Aufforstung zu schützen.

7. Tierwelt

Im Planungsgebiet herrscht ein relativ hoher Anteil an Schalenwild. Es hat praktisch keine natürlichen Feinde und dadurch optimale Lebensbedingungen. Probleme bereitet der Bestand an Schalenwild der Forstwirtschaft: Die Wiederherstellung eines größeren Laubwaldanteiles bei der Aufforstung wird durch Verbißschäden erschwert.

Die vielfältige, abwechslungsreiche Gliederung und Gestaltung der Landschaft bietet der Vogelwelt gute Bedingungen. Insbesondere dem Lechtal kommt eine große Bedeutung als Lebensraum für die Vogelwelt zu.

Daneben bietet der Lech in seinen Staubereichen umfangreiche Fischgewässer u.a. für Hecht, Zander und Aal.

8. Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Naturschutzgebiete:

Es besteht auf Schongauer Flur nur ein Naturschutzgebiet:

- o Heidewiese am Südhang zum Lech oberhalb Stausee Staustufe 6. Die Wiese ist in ihrem Bestand durch Naherholungssuchende stark gefährdet.

Daneben sind die Flurstücke Nr. 2007 und 2009 "Heidewiese" in die Liste der Naturdenkmale eingetragen. Es handelt sich um einen mit Föhren, Fichten und Wacholder bestandenen Hang inmitten einer floristisch äußerst interessanten Zusammensetzung einer sog. süddeutschen Heidewiese. Das Gebiet liegt 200 m nordwestlich des Kreuter Steges über dem Lechtal.

Landschaftsschutzgebiete:

Es bestehen auf Schongauer Flur zwei Landschaftsschutzgebiete:

- o Der Hangbereich des Faulen Grabens mit seinem Trockenrasenbestand (2 Teilbereiche),
- o ein Hang mit Trockenrasenbestand nördlich des Krankenhauses.

Biotope:

- o Nr. 47
  Prallhang des Lech, Trockenrasen mit erhöhter Gefährdung durch weitere Aufforstung.

- o Nr. 48
  Bestehendes Landschaftsschutzgebiet Fauler Graben - als Naturschutzgebiet vorgeschlagen.
- o Nr. 87
  Auwaldreste und wertvolle Uferbepflanzung entlang des Lechs.
- o Nr. 143
  Heidewiese auf Plateau durch Naherholungsbetrieb gefährdet - bereits Naturschutzgebiet.

Vorschlag als Naturschutzgebiet:

- o Der Südbereich des Lech-Stausees Staustufe 6 einschließlich des Südhanges.
- o Das Lechtal einschließlich der Hänge nördlich Staustufe 7.

Vorschlag als Landschaftsschutzgebiet:

- o Das Waldgebiet Forchet im Zusammenhang mit dem gesamten Lechtal südlich Staustufe 6 und dem Schloßpark als Rahmen für die Naturschutzgebiete direkt am Lech.
- o Der Staffelau-Wald

## C Die Nutzung der Landschaft

### 1. Landwirtschaft

Die Rodung von Waldflächen für die landwirtschaftliche Nutzung und für Kolonisationstätigkeit begann bereits in der Frühzeit des Herzogtums Bayern. Auch wenn die Stadt Schongau mit ihrer Markungsfläche einen gewissen gewerblichen und siedlungsbezogenen Schwerpunkt in der Region bildet, so liegt sie doch in einem eher land- und forstwirtschaftlich gepräg-

ten Raum. Die Hochfläche und die Schotterterrassen sind landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich aufgrund der relativ hohen Niederschlagssummen vornehmlich um Grünlandnutzung, Ackerland ist nur bedingt möglich. Die Einstufung der Flächen nach der Reichsbodenschätzung erfolgte mit Grünlandzahlen von 50 bis 56, vereinzelt auch mit 57 bis 58. Die humushaltigen, sandigen Lehme gelten als landwirtschaftliche Vorrangflächen. Sie sollten deshalb auch soweit wie möglich als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Ein Ausscheiden landwirtschaftlich nutzbarer Flächen in Form von Sozialbrache ist auch langfristig nicht zu erwarten. Gibt ein Landwirt auf oder ist die Hofnachfolge nicht gesichert, wird das Gelände von Nachbarbetrieben übernommen. Bereits heute wird ein großer Anteil der landwirtschaftlichen Flächen von Bauern aus den Nachbargemeinden bewirtschaftet. Es besteht die Tendenz, daß immer weniger Höfe immer mehr Fläche zur Führung eines maßgerechten landwirtschaftlichen Betriebs erwerben oder dazu pachten.

Die landwirtschaftliche Nutzung ist ein wesentlicher Faktor zur Erhaltung, Pflege und Offenhaltung der Landschaft. Richtung Westen könnte man sich eine stärkere Gliederung z.B. durch Alleebäume entlang von Wegen wünschen.

2. Forstwirtschaft

Die forstwirtschaftlichen Flächen liegen in den höheren, hügeligen Lagen und an den Steilhängen zum Lech. Flache Schotterterrassen und die wenig hüge-

lige Hochfläche im Westen wurden schon in früherer Zeit für die landwirtschaftliche Nutzung gerodet. Die derzeitige Waldstruktur ist bereits stark vom Menschen beeinflußt: Der ehemalige, natürliche Mischwaldbestand ist einem erhöhten Nadelholzanteil gewichen. Holzwirtschaftliche Gründe haben zur erhöhten Aufforstung mit Fichten geführt.

Der Waldanteil von Schongau liegt mit ca. 25 % etwas unter dem bayerischen Durchschnittswert von ca. 30 %, verglichen mit der Region jedoch erheblich unter dem Durchschnittswert von 48 % Waldanteil.

Der Wald hat seine wichtigste Bedeutung für Schongau im Bereich der Hänge zum Lech als Bodenschutzwald. Eine Erosionsgefahr der Steilufer kennzeichnet die landwirtschaftlichen Voraussetzungen. Daneben werden die Wälder um Schongau und Peiting intensiv als Erholungswald genutzt (Forchet, Staffelau-Wald, Schloßberg). Ausgedehnte Wanderungsmöglichkeiten mit immer neuen Landschaftserlebnissen prägen diese siedlungsnahen Waldgebiete. Im Bereich Forchet nach Südwesten Richtung Lechstausee ist teilweise eine Übernutzung offensichtlich.

3. Erholung

Die Bedeutung von Schongau für den Fremdenverkehr bezieht sich im wesentlichen auf die Stadt selbst und das charakteristische Ortsbild. Die Lage an der B 17 Augsburg-Füssen, die in diesem Abschnitt gleichzeitig die romantische Straße ist, bringt auch im wesentlichen durchfahrende Urlauber auf dem Weg in die Alpenzone zu einem kurzen Besichtigungshalt in die Stadt.

Als Wohnstandort mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten bietet Schongau seinen Bewohnern eine attraktive abwechslungsreiche Wohnumgebung:

- o Naturerlebnis, ausgedehnte Waldbereiche, Wassersportmöglichkeiten am Lech mit seinen Stauseen und öffentliche Freizeiteinrichtungen in direkter Stadtnähe.
- o Relativ lange Wintermonate bieten Möglichkeiten für Langlauf, in Teilbereichen auch für alpinen Skilauf.

Die Ausstattung mit öffentlichen Freizeiteinrichtungen und -angeboten scheint ausreichend gewährleistet, ebenso die Erschließung des Waldes mit Wanderwegen. Besonderes Augenmerk verdient jedoch der Obergangsbereich zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft.

4. Lagerstätten und Bodenabbau

Der Regionalplan Oberland weist im Norden von Schongau im Bereich des Trockentales zwischen Altenstadt und Hohenfurch eine Vorbehaltsfläche für den Kiesabbau aus; an der nördlichen Markungsgrenze wird auch in dieser Zone bereits Kies abgebaut. Die Vorkommen weisen nicht die beste Qualität auf, sie sind eher von örtlicher Bedeutung. Die Erschließung weiterer Abbaugebiete sollte gründlich geprüft werden, da gerade auch der Landschaftsraum nördlich der Stadt Schongau eine sehr ausgeprägte landschaftliche Struktur durch die so sichtbaren, eiszeitlichen Formationen des Trockentales erhalten hat.

5. Landschafts- und Stadtbild

Stadtbild und landschaftliche Einbettung in die Umgebung sind in Schongau eng miteinander verknüpft und voneinander abhängig.

Die charakteristische Ausprägung des Ortes lebt von der Altstadt auf dem Umlaufberg, dem Faulen Graben mit seinen Hangzonen, dem Lechtal und der Hochebene.

Neben diesen, aus der natürlichen Landschaftsformation resultierenden Qualitäten lebt eine Stadt aber auch von weiteren Gestaltungsmerkmalen, die durch die Stadtplanung durchaus beeinflußt werden können. Ortsränder und Stadtsilhouette sowie die Ortseinfahrten in eine Stadt prägen den ersten Eindruck. Alleepflanzungen, Baumgruppen, Platzsituationen, plötzlich auftretende Blickbeziehungen und Merkzeichen prägen die Orientierungsmöglichkeiten und positiven Erinnerungen an einen bestimmten Ort.

D Vorrangflächen

Die Überlagerung der landschaftsbezogenen Einzeldaten aus der Bestandsaufnahme gibt die Vorrangflächen für bestimmte Funktionen und Nutzungen in der Landschaft an.

Die Flächen der Stadt Schongau sind schon zu einem erheblichen Teil durch Bebauung in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan werden weitere Baugebiete festgelegt. Die Veränderung der Oberflächenstruktur - Versiegelung des Bodens - wirkt sich auf den Landschaftshaushalt negativ aus. Belastungen

des Stadtklimas, der Kanalisation, der Gewässer sind die Folgen, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrem Bestand gefährdet.

Die natürlichen Faktoren Wasser, Klima, Boden, Vegetation dienen den Menschen als Lebensgrundlage. Daraus leitet sich die Forderung ihrer Erhaltung in bestimmten Landschaftsbereichen ab. Es können deshalb auch nicht alle Flächen in der Landschaft neutral und als mögliches Bauland bewertet werden. Freiräume sind notwendig zur Selbstregulierung der Landschaft und zur Lieferung der natürlichen Güter: Sauberes Wasser, reine Luft und gesunde Nahrung.

Aus der Zusammenfassung der natürlichen Faktoren lassen sich bestimmte Räume definieren, die nicht überbaut werden dürfen bzw. ihre jetzige Funktion auch in der Zukunft beibehalten sollen.

E Ziele

Soll die weitere Nutzung des Stadtgebietes von Schongau so geordnet und entwickelt werden, daß die natürlichen Faktoren als Lebensgrundlage erhalten bleiben und die Nutzungen darauf abgestimmt und ohne gegenseitige Störung einander zugeordnet werden können, dann ist eine Zielformulierung notwendig.

Die Ziele richten sich nach den Belangen und Funktionen der Landschaft, nach den Ansprüchen aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen, im wesentlichen aber soll die Sicherung der natürlichen Grundlagen im Vordergrund stehen.

- Aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen sollen bestimmte Bereiche von Bebauung freigehalten werden: Fauler Graben, Hochfläche und Trockental nördlich Schongau.
- Innerstädtische Bereiche (Altstadt und Gewerbegebiet am Bahnhof) sollten stärker durchgrünt werden.
- Platzgestaltungen könnten eine bessere Umweltqualität sichern, ebenso bewirken Eingrünungsmaßnahmen eine bessere Einbindung bestimmter Bereiche oder Gebäude in die Umgebung.
- Das allmähliche Zusammenwachsen von Altenstadt und Schongau ist zu verhindern.
- Ortsrand und freie Landschaft sollten klar definierte Ortsränder erhalten oder bewußt mit der Landschaft eine Verzahnung eingehen.
- Die Naherholungsflächen in den Waldgebieten sind zu berücksichtigen und zu erhalten (auch aus Gründen des Erosionsschutzes).
- Die Ufervegetation des Lechs ist entscheidend für die biologische Aktivität des Flusses.

F Konflikte aus Planungen

Bestehende Planungsvorhaben stehen mit den Zielformulierungen eines Landschaftsplanes nicht immer in Obereinstimmung. Die unter Abschnitt D angeführten landwirtschaftlichen Vorrangflächen zeigen in Überlagerung mit den Entwicklungs- und Bebauungsabsichten der Stadt Schongau mögliche Konfliktbereiche zum Naturraum auf.

Ziel des Landschaftsplanes ist es,

- diese Konfliktsituationen zu benennen, damit sie als bekannte Größen in die politische Entscheidung eingehen können,

- und aufzuzeigen, an welchen Stellen z.B. über Grünordnungspläne und andere, nachgeordnete Planungsebenen einer spezifischen, landschaftlichen Situation trotz Bebauung und Entwicklung Rechnung getragen werden kann.

Konfliktbereiche treten auf
- im Zusammenhang mit Entwicklungswünschen im Bereich des Faulen Grabens als Gesamtheit (Talsohle, Hänge und Hangkanten)
- durch Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen für Bebauung oder geplante Straßenbaumaßnahmen
- im Bereich der Waldstandorte in direkter Nähe zu bereits bebauten Gebieten.

Im Landschaftsplan sind die Gebiete aufgezeigt, in denen einer baulichen Entwicklung der Gemeinde zugestimmt wird und bei denen z.B. über Grünordnungspläne eine bessere Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden kann:
- Durch Gestaltung und Sanierung von Waldrändern,
- durch Abrücken von den Hangkanten,
- durch Einbeziehung landschaftstypischer Elemente (z.B. der Drumlinhügel) in ein Freiflächenkonzept innerhalb von Baugebieten,
- durch die Planung öffentlicher Fußwegverbindungen,
- durch die Gestaltung von Platzbereichen innerhalb von bestehenden Siedlungsbereichen,
- durch die Gestaltung von Ortsrändern durch Pflanzung
- aber auch durch die naturbelassene Erhaltung ortstypischer und landschaftstypischer Elemente.

G Beschreibung zum Landschaftsplan

Aufbauend auf den übergeordneten Zielen des Regionalplanes sowie auf der Analyse und Bewertung der natürlichen Faktoren in Überlagerung mit den Nutzungsansprüchen wurden die Vorrangflächen und Konflikte dargestellt und Ziele für die Entwicklung der Stadt Schongau formuliert.

In der Darstellung des Landschaftsplanes sind diese Aussagen in ein planerisches Konzept umgesetzt. Der Landschaftsplan bewertet die an sie gesetzten Nutzungsansprüche nach unterschiedlichen Themenbereichen:

1. Vorhandene und geplante Nutzungen:

Im Landschaftsplan werden die Nutzungen für die gesamte Fläche des Planungsgebietes angegeben, sowohl die bebauten Gebiete wie auch die Nutzungen der freien Landschaft. Mögliche Erweiterungsflächen für die bauliche Nutzung sind örtlich festgelegt, die genaue Begrenzung jedoch dem Flächennutzungsplan überlassen.

Wohnbauflächen:

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbaugebiete ausgewiesen.

Diese liegen

- im Westen von Schongau südlich der B 472 nach Kempten. Hier kann das Relief (Drumlinhügel) als räumliches Element die Bebauung abgrenzen und zur Landschaft den Übergang definieren. Es sollte nicht wie im südlich anschließenden Gebiet (Forchet I) über landschaftliche Merkmale hinweg geplant werden.

- Am hohen Graben in Richtung Krankenhaus.

  Dieses ist die letzte, unbebaute Hangkantensituation in Schongau, ihre Bebauung ist aus klimatischer und stadtgestalterischer Sicht problematisch.

  Das Potential zur Neuerschließung von Wohnbauland ist weitgehend erschöpft. Es werden in jedem Fall landwirtschaftliche Vorrangflächen geopfert. Deshalb sollten vorrangig - und soweit verfügbar - die vielen, unbebauten Grundstücke in Baulücken erschlossen werden.

Gewerbegebiete:

- Im Gebiet Forchet wurde bereits Wald gerodet, um die Erweiterung der Firma Hörbiger zu ermöglichen. In diesem Gebiet kann nur der Erweiterung eines bestehenden Betriebes zugestimmt werden, durch die Lage inmitten eines Wohngebietes ist ein Grünordnungsplan dringend erforderlich. Er sollte die Fußgängerbeziehungen in das Waldgebiet sichern und die gestalterische Struktur und Einbindung für das Gewerbegebiet vorgeben. Das geplante Landschaftsschutzgebiet sollte die endgültige Begrenzung der Bebauung beschreiben.

- Auch im Gewerbegebiet an der Dießener Straße sind geringfügige Erweiterungen nach Osten in der Planung. Die empfindliche Tallage und die schwierige Abwassersituation sollten zu einem Verzicht auf weitere Bauflächen führen. Ein Grünordnungsplan könnte helfen, das Gebiet gestalterisch und

kleinklimatisch besser in die Flußlandschaft einzugliedern.

- Bauliche Erweiterungsflächen im Faulen Graben sind abzulehnen. Für das Gebiet nördlich des Bahnhofs bis nach Süden an die Iller sollte über einen Grünordnungsplan oder städtebaulichen Rahmenplan das Gesicht dieser Stadteinfahrtsituation verbessert werden.

  Eine Erweiterung des Holzbetriebes Gnettner ist im faulen Graben aus Immissionsgründen und wegen der zu erwartenden klimatischen Beeinträchtigung bedenklich.

- Auf der Höhe nördlich Belinda ist eine gewerbliche Erweiterungsfläche denkbar. Auch hier wird jedoch landwirtschaftliche Vorrangfläche in Anspruch genommen. Die Randsituation zu Altenstadt und die Stadteinfahrt nach Schongau sind im Zusammenhang über einen Grünordnungsplan zu lösen, der Drumlinhügel sollte als Abschirmung gegen das Wohngebiet erhalten bleiben; die Umgehung Altenstadt (St 2014) scheint überzogen und bietet nur Spekulationsflächen, die letztendlich zu einem Zusammenwachsen der beiden Orte führen.

- Die im Zusammenhang mit der Auslagerung des Butterwerkes diskutierte Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Norden von Schongau Richtung Hohenfurch muß aus landschaftsplanerischer Sicht abgelehnt werden. Es handelt sich hier um ein kleinklimatisch problematisches Trockental. Die

Entwässerung nach Schongau ist schwierig (für abwasserintensives Butterwerk also ungeeignet), die Erschließung im Außenbereich aufwendig.

Bereits die Kiesgruben an der Grenze zu Hohenfurch stören das Bild der freien Landschaft erheblich. Dieser Landschaftsteil sollte als sichtbarer Zeuge der Endmoränenlandschaft erhalten bleiben.

- Als Gewerbegebiet bereits bebauungsplanmäßig bestimmt ist das Gebiet Lerchenfeld nördlich der B 472. Dieses Gebiet könnte auch nach Norden noch erweitert werden.

- Die Stadt Schongau äußert die Absicht, den örtlichen Speditionsbetrieb Ressle an einen Standort westlich der Stadt auszulagern. Der heutige Standort der Betriebsgebäude in der Altstadt und des Fuhrparks am Rand der Altstadt lassen eine baldige Verlagerung dringend geboten erscheinen.

  Der vorgeschlagene Standort westlich der Stadt und noch jenseits der geplanten B 17 ist jedoch aus landschaftsplanerischer Sicht bedenklich, da sich das Gebiet im Außenbereich befindet und landwirtschaftliche Vorrangfläche ist.

  Als alternativer Standort ist das Gewerbegebiet Lerchenfeld untersucht worden. Hier werden umfangreiche Maßnahmen gegen Lärmemissionen für Firmenfahrzeuge notwendig, um die nahegelegenen Wohngebiete abzuschirmen. Eine weitere Möglich-

keit könnte sich auch in dem Gewerbestandort nördlich der Firma Belinda anbieten. Beide Gebiete können über Grünordnungspläne und ordnende Maßnahmen für die Firma Ressle als Standorte erschlossen werden.

Flächen für die Landwirtschaft:
Für die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen wurden zwei Kategorien gewählt, so daß die Vorrangflächen eindeutig gekennzeichnet sind.
Es fällt auf, daß ein permanenter Konflikt zwischen der Ausweisung von Bauland und der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen besteht.
In steilen Lagen ist die Bewaldung teilweise ein Problem. Hier sind Erosionsschäden die Folge.

Flächen für die Forstwirtschaft:
Die Waldflächen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Das heißt keine weitere Rodung für Zwecke der Bebauung erfolgen; jedoch sollte der Fichtenbestand zugunsten eines höheren Laubwaldanteiles langfristig reduziert werden. Aufforstungsflächen sind nicht vorgesehen, es sei denn für die ehemaligen Kiesgruben im Westen der Stadt als Maßnahme zur Rekultivierung.

Erholungsflächen:
Die Erholungsnutzung erfolgt in Oberlagerung zu den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
Dabei treten teilweise Störungen auf:
- Z.B. bei dem flächenhaften Naturdenkmal Heidewiese. Das Gebiet ist durch einen Zeltplatz und starke Nutzung der Wiesenflächen gefährdet. Hier

sind die einzelnen Nutzungsfunktionen Biotopschutz und Erholung gegeneinander abzugrenzen bzw. das Zelten ist zu verbieten.

- o Z.B. beim Skihang unterhalb des Schloßberges. Erosionsschäden durch zu lange Nutzung des Hanges auch bei schlechten Schneeverhältnissen sind sichtbar. Um weite Erosionen zu vermeiden, muß der Skibetrieb frühzeitig eingestellt werden, teilweise sollten Hangabschnitte für begrenzte Zeit gesperrt werden. Bei starken Erosionen muß die zusätzliche Ansaat von Wiese erfolgen.

Bestimmte Flächen sollen in ihrer heutigen Erscheinungsform erhalten bleiben, hierzu zählen die Hanglagen des Faulen Grabens und Prallhänge des Lechs mit Trockenrasenbeständen. Die Pflege muß durch ein- bis zweimalige Mahd oder Schafbeweidung gesichert bleiben, um die Verbuschung zu verhindern; eine Aufforstung ist abzulehnen.

Ein System öffentlicher Grünflächen sollte die Stadt Schongau durchziehen und über Wegeverbindungen an die freie Landschaft bzw. die Wohngebiete anschließen. Die Erholungsschwerpunkte in der freien Landschaft sind notwendige Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen, eine Weitererschließung des Waldes mit Wanderwegen ist jedoch nicht notwendig.

2. Schutzgebiete:
Vorhandene und geplante Schutzgebiete sind im Landschaftsplan bezeichnet. Ziel ist es, einem großen Teil der freien Landschaft außerhalb der landwirt-

schaftlich genutzten Flächen den Schutzstatus zu überschreiben. An Baugebiete, die in Zukunft keine Erweiterung erhalten sollen, sind die Schutzgebietsgrenzen bis an die Bebauungsgrenzen herangezogen worden.

Die schützenswerten Biotopbereiche werden teilweise in Schutzgebietsgrenzen integriert:

- Im Falle des Prallhanges zum Lech ist die Umwandlung in ein flächenhaftes Naturdenkmal vorgeschlagen. Halbtrockenrasen und wärmeliebendes Gebüsch sollen vor weiterer Aufforstung bewahrt werden und einer natürlichen Sukzession überlassen bleiben (Mahd, um die Verbuschung zu verhindern).

- Die flußbegleitende Vegetation entlang des Lech besteht aus Resten der Auwaldvegetation mit Silberweiden und Erlen. Sie sollen teilweise in ein größeres Landschaftsschutzgebiet integriert werden, teilweise gilt Biotopschutz. Lücken innerhalb des Gehölzsaumes sollten durch Neuanpflanzungen geschlossen werden.

Neben dem Schutz der Biotopbereiche als Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind die Wasserschutzgebiete zu beachten. Da die Grundwasseranreicherung und Trinkwassergewinnung aus dem Grundwasser aufgrund der geologischen Formation schwierig ist, kommt der zukünftigen Wasserversorgung eine beachtliche Bedeutung zu.

3. Landschaftssicherung:
Im Landschaftsplan sind die Bereiche aufgezeigt, die auch ohne eine gesetzliche Schutzmaßnahme eine besondere Bedeutung für den Landschaftshaushalt haben. Die typische Reliefstruktur prägt das Gesicht und den Charakter der Landschaft, klimatologische und hydrologische Abhängigkeiten verändern ihre Wirksamkeit, wenn sie bei Planungsmaßnahmen keine Berücksichtigung finden.

Vorschläge für die einzelnen (vorhandenen) Baugebiete beziehen ihre Begründung aus diesen Aussagen zur Landschaftssicherung.

Räumliche Pflanzungen und Gliederungselemente sind trotz der abwechslungsreichen Landschaftsformation wichtige Bestandteile eines intakten Landschaftsgefüges. Sie bieten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt auch im Bereich landwirtschaftlich geprägter Flächen.

H Hinweise für nachgeordnete Planungen

1. Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Funktionen

- o Beachtung der Wasserschutzzonen, Schutz der Einzugsgebiete vor Verschmutzung durch Einsickerungen, bzw. Vermeidung der Versiegelung der Oberfläche durch Bebauung.
- o Aktive Grundwasseranreicherung durch Trennsysteme betreiben (Regenwasser und Abwasser)
  - Regenwasser in den Boden und nicht in Kanalisation ableiten,

- o Versickerungsflächen für Oberflächengewässer und Erosionsrinnen erhalten und pflegen (Bepflanzung)
  - Parkplätze nicht total versiegeln
  - Verkehrsflächen reduzieren
  - Befestigung von Grundstücksflächen einschränken (Terrassen, Vorfahrten, Stellplätze)
- o Retentionsflächen erhalten oder schaffen
  - Bachläufe und Rinnen erhalten und bepflanzen
  - Dachbegrünung auf Flachdächern vorsehen

2. Berücksichtigung der Klimafunktion
   - o Hohen Anteil an Vegetationsflächen vorsehen, um die Aufheizung über bebauten Flächen zu reduzieren,
   - o Bäume pflanzen zur Staubbindung und als Schattenspender (Parkplätze, Straßenräume)
   - o Reduzierung von Erschließungsaufwand zugunsten von Vegetationsflächen,
   - o Rückgewinnung versiegelter Flächen durch Dach- und/oder Fassadenbegrünung
   - o Vermeidung von Abriegelung der Luftaustauschbahn und Inversionsgefahren in Tallagen
     - Bauen in Tallagen oder direkt an Hangkanten unterbinden
     - Keine Aufforstung von Klimaschneisen
     - Stellung der Baukörper in Bezug zur Windrichtung beachten
   - o Reduzierung vorhandener Emissionen

3. Berücksichtigung der Naturschutzfunktion
   - o Reste naturnaher Auenlandschaft entlang des Lechs erhalten und teilweise ergänzen,

- o Halbtrockenrasenbestände an den Steilhängen erhalten und zu gegebener Zeit pflegen. Keine Aufforstung, gelegentlich Mahd oder Schafbeweidung, um die Verbuschung zu verhindern.
- o Heidewiesen innerhalb des Waldes erhalten und pflegen, Naherholungsnutzung für stark frequentierte Gebiete, punktuell lenken.
- o Moorige Bereiche als Feuchtgebiete erhalten und nicht trockenlegen,
- o Landschaftlich charakteristische Gebiete (Fauler Graben) von Bebauung freihalten,
- o Kiesgruben rekultivieren, teilweise durch Aufforstung, teilweise auch als natürliche Sukzessionsflächen,
- o Überweidung oder Übernutzung der Wiesen und Weiden durch Skilauf verhindern, evtl. Ansaat zur Vermeidung von Erosionen.
- o Geplante Naturschutzgebiete
  - Lechabwärts ab Staustufe 7
  - Lechaufwärts Staustufe 6 Stausee westlicher Teil
- o Geplantes flächenhaftes Naturdenkmal
  - Prallhang zum Lech (Staffelau)
- o Geplante Landschaftsschutzgebiete
  - Forchet/Schloßberg/Kennenwäldl
  - Staffelauwald/Lexenwald

4. Berücksichtigung der Naherholungsfunktion

- o Beachtung von Wegebeziehungen, System öffentlicher Grünflächen in Verbindung zur freien Landschaft herstellen,
- o Siedlungsränder so gestalten, daß die direkte Beziehung zwischen Wohnen und Naherholungsnutzung

gewährleistet ist, Pufferzonen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

- o Naherholungsgebiete und ihre Abgrenzungen und Erschließung mit dem Naturschutz abstimmen
- o Skibetrieb auf erosionsgefährdeten Hängen frühzeitig einstellen, evtl. zusätzliche Pflegemaßnahmen ergreifen.

5. Hinweise für die Land- und Forstwirtschaft

- o Aufforstungen nur mit Laub- oder Mischwald genehmigen,
- o keine Aufforstung der steilen Halbtrockenrasenhänge,
- o Erhaltung und Pflege des Bodenschutzwaldes,
- o als Rekultivierungsmaßnahme Abbaugebiete aufforsten,
- o Vorrangflächen für die landwirtschaftliche Nutzung sichern,
- o auf der Hochfläche Anteil an Gehölzstreifen oder Alleepflanzungen in der landwirtschaftlichen Fläche erhöhen,
- o Überweidung und Erosionsschäden auf hängigen Wiesengrundstücken verhindern.

6. Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Zusammenhänge

- o Beachtung topographischer Situationen, bestehender landschaftlicher Gliederungselemente und von Blickbeziehungen bei der Erschließung von Bauland (Drumlinhügel, Trockentäler, Fauler Graben, Baudenkmäler)

- o einzelne Baugebiete in sich abschließen und als Einheit mit einem Ortsrand planen, der den Übergang zur Landschaft bildet (Erschließung in Hausgruppen)
- o Übergänge von der Bebauung in die Landschaft gestalten
  - für Fußgänger,
  - als Schutzpflanzung,
  - zur Gliederung
- o rahmengebende Bepflanzung und Grünordnung für Gewerbegebiete vorsehen,
- o innerstädtische Freibereiche ordnen (z.B. Bahnhofbereich zum Lechufer)

5.2 Auszug aus dem Beschluß des Stadtrates Schongau vom 29.06.1982
Betreff: Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan für die Stadt Schongau

Der Stadtrat befaßt sich mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf und dem nun vorliegenden Landschaftsplan. Nach eingehender Beratung kommt er zu der Erkenntnis, daß - wenn die Feststellungen der Landschaftsplaner Rechtsverbindlichkeit erlangen würden - in der Stadt Schongau kaum noch etwas gebaut werden und auch keine organische Fortentwicklung mehr stattfinden könnte. Ganz im Gegenteil: Neben der nicht erzwingbaren Erschließung einiger Baulücken müßten langfristig gesehen sogar Bau- und Gewerbegebiete abgebrochen werden.

Der Stadtrat nimmt für sich in Anspruch, seinen Lebensraum auch bisher sinnvoll, schonend und der vorgegebenen natürlichen Schönheit entsprechend, gestaltet zu haben.

Er bejaht grundsätzlich die Absichten des Landschaftsplanes, ist aber der Meinung, daß die bauliche weitere Entwicklung der Stadt gerade im Hinblick auf die existente relativ kleine Gemeindeflur auch bei landschaftlich gebotenen Rücksichtnahmen gewährleistet sein und bleiben muß.

Wegen der beengten Verhältnisse hat die Stadt bei der Gemeindegebietsreform zur Vermeidung einer Ein-

gemeindung von Altenstadt und Schwabniederhofen im Norden und Westen der Stadt Gebiete erhalten, zum Zwecke einer baulichen Nutzung für Wohn- und Gewerbegebiete. Diese seinerzeitige, von der Bayerischen Staatsregierung und auch von der Regierung von Oberbayern getragene, sehr weit reichende politische Entscheidung darf nicht durch überzogene Forderungen des Landschaftsplanes aufgehoben werden. Zur Aufbesserung des Grundsteuerhaushaltsansatzes der Stadt Schongau war diese Gebietsumgliederung sicherlich nicht gedacht.

Der neue Flächennutzungsplan kann deshalb nicht nur nach der vorbestimmten Betrachtungsweise des Landschaftsplanes ausgerichtet werden.

Zu den angesprochenen Konfliktbereichen nimmt der Stadtrat deshalb wie folgt Stellung:

1. Der Bau der B 17 auf der bereits raumgeordneten Trasse mit kreuzungsfreien Anbindungen an die B 472 und die St 2014 ist dringend notwendig und im Flächennutzungsplan wie bisher auszuweisen.

2. Die geplante Umgehung Altenstadt mit einem Anschluß an die B 17 neu ist unverzichtbar.

3. a) Das Wohngebiet zwischen Altenstadter Straße und Kreiskrankenhaus am Hohen Graben wird ausgewiesen. Zum Schutz der Landschaft und des Klimas soll nur eine kleinmäßstäbliche, ein- bis zweigeschossige Bebauung erfolgen und ausnahmslos umweltfreundlich an die Fernheizung der Stadt angeschlossen werden.

b) Die Gebiete Forchet III (bereits rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden) und IV südlich der Marktoberdorfer Straße bis zur Römerstraße werden als Wohngebiet ausgewiesen.

c) Die bauliche Erweiterung der Berufsschule im Bereich Fauler Graben wird ausgewiesen.

d) Die Schließung der vorhandenen Baulücken (nach Auflistung ca. 11 ha mit ca. 267 Wohneinheiten) wird nach wie vor angestrebt. Diese langfristige Maßnahme bringt jedoch gegenwärtig keinerlei Entlastung bei der notwendigen Baulandbeschaffung und bedarf außerdem gesetzlicher Impulse um zum Erfolg zu führen.

4. a) Die geplante Erweiterung der Firma Hörbiger wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

b) Auf die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Dießner Straße wird verzichtet.

c) Die Erweiterungsflächen für die Firma Gnettner im Bereich des Faulen Grabens werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorgeschlagene Auslagerung des Betriebes erscheint utopisch.

d) Die geplante Gewerbefläche nördlich von Belinda wird ausgewiesen. Es wäre noch zu prüfen, ob anstelle eines Gewerbe- evtl. ein Mischgebiet geplant werden soll. Die Fläche kann erst mit dem Bau der Umgehung der Staatsstraße 2014 erschlossen werden und könnte zeitlich abgestuft werden.

e) Das Industriegebiet nördlich der Bahnlinie Schongau-Altenstadt in Richtung Hohenfurch ist vorzusehen, weil auf längere Sicht ein Bedarf abzusehen ist.

f) Für die dringend notwendige Aussiedlung der Firma Ressle aus der unter Ensemble-Schutz stehenden beengten Altstadt wird ein spezifiziertes um- und durchgrüntes Gewerbegebiet (eventuell als Sonderbaufläche) südlich der B 472 und östlich der Gemeindeverbindungsstraße ausgewiesen. Dieses Gebiet liegt südlich außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die angenommene beträchtliche Fernwirkung kann durch einschlägige Bauauflagen und insbesondere durch eine intensive Begrünung völlig ausgeschlossen werden.

Die Untersuchung des alternativen Standortes im Gewerbegebiet Lerchenfeld hat wesentliche Negativkriterien ergeben.

Der Stadtrat teilt die Meinung der Landschaftsplaner uneingeschränkt, daß der gegenwärtige Standort der Betriebsgebäude in der Altstadt und des Fuhrparks am Fuße des Altstadtberges und damit am Rande der Altstadt, eine baldige Verlagerung im Interesse einer nachhaltigen Beruhigung der empfindlichen, innerhalb des Stadtmauerrings gelegenen Schongauer Altstadt dringend gebietet.

g) Das Gebiet nördlich des Gewerbegebietes Lerchenfeld (ehemaliges Bayernwerk-Gelände) soll als Gewerbegebiet für wenige störende Betriebe ausgewiesen werden.

5. Die sonstigen allgemeinen Ziele des Landschaftsplanes zur Erhaltung und zum Schutz der Landschaft werden grundsätzlich bejaht.

Auch mit der Festlegung der vorgeschlagenen Naturschutz-, Naturdenkmal- und Landschaftschutzgebiete besteht unter der Voraussetzung Einverständnis, daß die Flächen:
Dornau
Oberfeld
Staffelau
die ebenen Flächen nördlich der Rösenaustraße
das Gelände zwischen der Dießener Straße, der B 17 und dem Industriegebiet der Dießner Straße sowie die raumgeordnete künftige Trasse der B 17 neu von der Inschutzstellung ausgenommen bleiben.

Der Prallhang zum Lech unterhalb der Staffelau sollte nur in dem Umfang formell geschützt werden, wie es die bisherige Biotop-Kartierung ausweist.

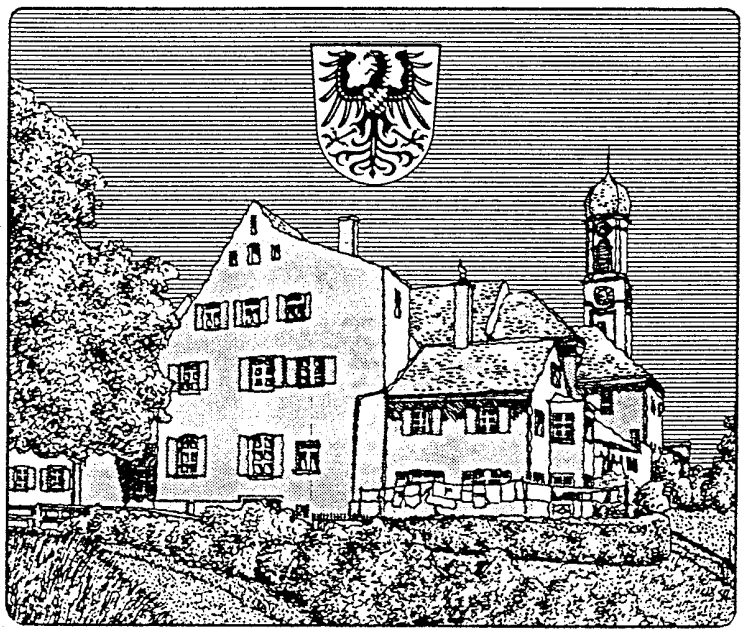
6. Ein Gebiet an der Dießener Straße im Bereich der Lexe südlich des Märchenwaldes soll eine Fläche für einen Campingplatz ausgewiesen werden. Schongau hat bisher keinerlei Camping- oder Zeltmöglichkeiten. Fachleute halten den Waldhang bei geschickter Ausnutzung für einen ausgezeichneten Standplatz.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, daß die Prioritäten des Flächennutzungsplanes einerseits und des Landschaftsplanes andererseits in einer vernünftigen Relation gewertet werden müssen.

Die Tatsache, daß die Stadt Schongau in eine charakteristische, abwechslungsreiche und sehr schöne Landschaft eingebetet ist, macht sicherlich jede Planung schwierig. Daß schwere Eingriffe in die Landschaft vermieden bleiben, liegt auch im Interesse der Stadt und ihrer Zukunft. Der besonders hohe Stellenwert unserer Landschaft sollte jedoch nicht zu Unantastbarkeit führen dürfen und damit jede weitere, ganz natürliche und sich organisch ergebende Entwicklung abtöten.

Der Landschaftsplan soll ein fachlich geprägter Beitrag dazu sein, daß die besonderen, vielleicht auch außerordentlichen Qualitäten Schongaus, wie Vielfalt der Landschaftselemente, Wechsel zwischen Siedlungseinheiten und landschaftlichen Zäsuren und auch der hohe Erholungswert in alle Planungsüberlegungen eingehen. Objektivität und guter Wille sollten zu einer Synthese führen, die den Anforderungen unseres Lebens gerecht wird.

## 5.3 Denkmalgeschützte Objekte der Stadt Schongau - Entwurf der Denkmalliste für den Landkreis Weilheim-Schongau



# Stadt Schongau

## *Baudenkmäler*

## Schongau

**Ensemble Schongau.** – *Umgrenzung: Der Mauerbering der mittelalterlichen Stadtbefestigung bildet die Umgrenzung des Ensembles (Christophstraße, Bauerngasse, Münzstraße 48, 46, Friedhofstraße, Amtsgerichtsstraße, Karmeliterstraße, Lechtorstraße 4, Bürgermeister-Schägger-Platz 1, 3, Lindenplatz).*

Schongau ist eine planmäßige, nach 1225 angelegte staufische Stadt, die 1268 in den Besitz der bayerischen Herzöge gelangte. Anlaß der Gründung war die Auflassung der nahegelegenen welfisch-staufischen Siedlung Altenstadt und die Verlegung des dortigen Marktes auf einen strategisch und verkehrsmäßig vorteilhafteren, an drei Stellen vom Lech umflossenen Höhenrücken oberhalb eines alten Lechüberganges, bei dem auch die alte Straße von Augsburg nach Oberitalien von einer ost-westlichen Salzstraße gekreuzt wurde, außerdem die größere Nähe zur Peitinger Welfenburg. – Der Ausbau der Stadt über das gesamte ovale Plateau hinweg erfolgte stufenweise bis ins 14./15. Jh.; der staufischen Kernstadt des 13. Jh. mit ihren drei Hauptstraßen-Achsen und den im rechten Winkel zugeordneten Nebenstraßen wurden vor allem der ganze Nordteil der Stadt zwischen Bauerngasse, nördlicher Münzstraße und nördlicher Amtsgerichtsstraße und der kleinere Südteil um den Lindenplatz folgerichtig angeschlossen. Der späte Einbezug von Burg und Zollstätte nordwestlich beim Maxtor ist an der Ausbuchtung des Stadtgrundrisses an dieser Stelle noch gut zu erkennen.

Die Stadt wurde vom 14. bis zum 17. Jh. gut befestigt; die weitgehend erhaltenen, eindrucksvoll die Stadt noch einfassenden Mauerzüge, eine Reihe von Türmen und drei der fünf alten Tore erheben sich über den äußersten Rändern des Plateaus. Die Herzöge, welche die Entwicklung der Stadt begünstigten, ließen besonders die gegen Schwaben und Augsburg gerichtete Westseite der Stadt stark befestigen.

Der große, von Norden nach Süden über die längste Ausdehnung der Stadt sich erstreckende Straßenmarkt, in seinem zentralen Teil bereits die Hauptachse der staufischen Kernstadt, ist das Rückgrat des Stadtgrundrisses. An beiden Enden ursprünglich abgeschlossen, diente er nicht dem Durchgangsverkehr, der quer über ihn hinweg lief, sondern als Stellplatz für Wagen und Lagerplatz für Waren. Die Bedeutung der Stadt als Warenumschlagplatz der Lechflößer und der Rottfuhrleute sowie für den Italienverkehr wird vor allem durch das spätgotische Ballenhaus anschaulich, ein stattliches Speicher-, aber auch repräsentatives Ratsgebäude, das sich freistehend in der Marktstraßen-Achse erhebt.

Annähernd parallel östlich und westlich zu diesem Hauptstraßenzug verlaufen die Karmeliter- und Amtsgerichtsstraße im Osten und die Christophstraße/Bauerngasse im Westen; meist im gitterförmigen System sind zwischen diesen drei dominierenden Achsen kleinere Verbindungs- und Parallelgassen angeordnet. Einige von ihnen wurden wahrscheinlich nach dem Stadtbrand von 1493 überbaut. Die Bebauung der Stadt ist überwiegend geschlossen, das Giebelhaus des angrenzenden schwäbischen Bereichs herrscht vor. Es handelt sich meist um zweigeschossige verputzte Bürger- und Kleinhäuser, auch Stadtbauernanwesen, aus dem 18. und früheren 19. Jh., einige mit älterem Kern. Die Wohnhausbebauung weist Abstufungen an Höhe und Baumassen von der Marktstraße in Richtung auf die Nebenstraßen westlich und östlich davon auf. Diese Abstufung ist für das Stadtbild ebenso charakteristisch wie der dominierende barocke, im Kern spätmittelalterliche Bau der Stadtpfarrkirche, dem die Anlage des ehem. Karmelitenklosters als zweiter dominierender barocker Akzent zur Seite tritt. Beide bereichern das im wesentlichen mittelalterliche Fernbild der Stadt. Auch im Inneren der Stadt ist dieser mittelalterliche Grundcharakter, bestimmt durch den staufischen Grundriß, durch die Form der einzelnen Grundstücke, durch die Stadtbefestigung, durch das Schloß, das Ballenhaus, den spätgotischen, in die Marktstraße einspringenden Chor der Stadtpfarrkirche und den vorherrschenden Haustyp trotz starker Erneuerungen der Bausubstanz im wesentlichen erhalten geblieben.

STRASSENBILDER UND BAUGRUPPEN VON BESONDERER BEDEUTUNG:

KANZLEISTRASSE 2, 4, 6, 8. – Gruppe von schlichten Giebelhäusern der Mitte des 19. Jh.

KIRCHENSTRASSE 17, 19, 21, 23, 25. – Geschlossene Reihe verputzter zweigeschossiger Traufseit-Wohnhäuser des 18. und frühen 19. Jh.

LÖWENSTRASSE 1–10, 12, 14, CHRISTOPHSTRASSE 33, MARIENPLATZ 17, 19. – Schmale Verbindungsstraße zwischen Marienplatz und Christophstraße, geschlossen bebaut mit giebel- und traufseitigen Wohn- und Geschäftshäusern, meist zweigeschossig, verputzt, überwiegend aus der 1. Hälfte 19. Jh.

MARIENPLATZ 1–23, MARIENSÄULE, MÜNZSTRASSE 1–51. – Kernstück (Marienplatz) und Nordteil (Münzstraße) der platzartig ausgeweiteten Marktstraße, ausgezeichnet durch das freistehende Ballenhaus und den in den Straßenraum eingerückten Chor der Stadtpfarrkirche. Geschlossene Bebauung der westlichen und östlichen Straßenflucht mit stattlichen zwei- bis dreigeschossigen Bürgerhäusern, vorwiegend des 18. Jh., verputzt, giebelständig, oft stark erneuert; bei den Bauten des frühen 19. Jh. handelt es sich meist um Traufseithäuser. Im Norden bildet die sog. Münze von 1771 neben dem modernen Mauerdurchbruch ein wirkungsvolles, die Straße abschließendes Bild. An der Berührungsstelle von Marienplatz und Münzstraße, unweit der Kirche, erhebt sich das 1926 von Oswald Bieber in reduziert-historistischen Formen erbaute, dem Charakter des Straßenbildes gut entsprechende Rathaus. – Münzstraße 36 (Sparkasse) fügt sich dem Straßenbild dagegen nicht ein.

RENTAMTSTRASSE 2, 4, 6, 8. 10. – Reihe traufseitiger verputzter Wohnhäuser des 18./frühen 19. Jh., zweigeschossig.

WEINSTRASSE 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, MÜNZSTRASSE 2. – Geschlossene Reihe verputzter bürgerlicher Wohnhäuser, zweigeschossig, trauf- und giebelständig, 18./frühes 19. Jh.

**Stadtbefestigung;** nahezu vollständig erhaltener Mauerbering, erbaut seit dem 14. Jh., zum großen Teil mit Wehrgängen, erneuert und verstärkt bis in das 17. Jh.; von den ehem. fünf Toranlagen sind drei (Maxtor, Frauentor, Polizeidienerturm), von den Befestigungstürmen vier erhalten – siehe Am Maxtor, Amtsgerichtsstraße, Bauerngasse, Bürgermeister-Schägger-Platz, Christofstraße, Friedhofstraße, Karmeliterstraße, Lechtorstraße, Münzstraße (Stadtmauer ringsum). [Fl.Nr. 325]

**Am Maxtor 7.** Kath. Kapelle Hl. Kreuz, erbaut 1690/93 von Johann Schmuzer, Umbau 1725 von Joseph Schmuzer; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 494½]

**Amtsgerichtsstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30.** Zugehörige Stadtmauer, östlicher Zug, 14.–17. Jh.

**Amtsgerichtsstraße 15/17.** Wohnhaus, giebelgeteiltes Doppelhaus, mit mittelsteilem Dach und verschaltem Giebel, 18. Jh. [Fl.Nr. 232, 233] □

**Amtsgerichtsstraße 19/23.** Wohnhaus, giebelgeteiltes Doppelhaus mit Flachsatteldach und verschaltem Giebel, 18. Jh. [Fl.-Nr. 237, 238] □

**Ballenhausstraße 2.** Ehem. Steingadener Richterhaus, stattlicher spätmittelalterlicher Satteldachbau mit traufseitigem Bogenfries und dreigeschossigem Giebel mit Aufzugsöffnung, im Inneren geschnitzte spätgotische Balkendecke; 1443. Nebengebäude, massiver Giebelbau mit Aufzugsöffnungen, wohl 15. Jh. [Fl.Nr. 289]

**Bauerngasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.** Zugehörige Stadtmauer, nordwestlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Bauerngasse 15.** Wohnhaus, ehem. Bauernhaus, giebelständig, mit großer Giebeltenne und Flachsatteldach, erbaut 1832; mit Stadtmauer, 14./16.Jh. [Fl.Nr. 164]

**Bauerngasse 17, 19, 21, 23.** Zugehörige Stadtmauer, nordwestlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Bauerngasse 25.** Zugehöriger Befestigungsturm mit Pultdach, 16.Jh. und Stadtmauer, 14.–17.Jh.

**Bauerngasse 27, 29.** Zugehörige Stadtmauer, nordwestlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Blumenstraße 5.** Evang.-Luth. Kirche, 1916 in modern-historisierenden Formen erbaut. [Fl.Nr. 651] □

**Bürgermeister-Schägger-Platz 1.** Befestigungsturm der Stadtbefestigung, 16.Jh., modern ausgebaut zur Kriegergedächtnisstätte; Stadtmauer, 14.–16.Jh.

**Bürgermeister-Schägger-Platz 3.** Zugehöriger Rest der Stadtmauer, 14.–16.Jh., modern überbaut.

**Christophstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.** Zugehörige Stadtmauer, westlicher Zug, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 51]

**Christophstraße 15/17.** Wohnhaus, traufseitiger Doppelbau mit Steilsatteldach, im Kern 17./18.Jh.; Stadtmauer, 14.–16.Jh. [Fl.Nr. 55/2+55]

**Christophstraße 19.** Zugehörige Stadtmauer, 14.–17.Jh.

**Christophstraße 21/23.** Frauentor, Stadttor, spätmittelalterlich, Umgestaltung und Überbauung mit Wohnhaus nach 1695. [Fl.-Nr. 58]

**Christophstraße 25, 27, 29, 31.** Zugehörige Stadtmauer, westlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Christophstraße 32.** Wohnhaus, wohl ehem. Bauernhaus, dreigeschossig zur Christophstraße, zweigeschossig zur Dominikus-Zimmermann-Straße, mit geschlepptem Flachsatteldach, originellem Neurenaissance-Steherker und geschnitzten neugotischen Türen, Ende 19.Jh. (siehe auch Dominikus-Zimmermann-Straße 10). [Fl.Nr. 119]

**Christophstraße 33.** Zugehöriger kleiner Turm der Stadtbefestigung, wohl 16.Jh.; Stadtmauer, 14.–17.Jh.

**Christophstraße 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47.** Zugehörige Stadtmauer, westlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Christophstraße 44/46.** Ehem. Schloß, jetzt Landratsamt, zwei- und dreigeschossige Dreiflügelanlage mit Krüppelwalmdächern, im Kern nach Brand 1493, ausgebaut und erneuert in der 2.Hälfte 18.Jh. und 1938; alte Schloßgartenmauer an der Bauerngasse, wohl 16.Jh. [Fl.Nr. 160+161] □

**Christophstraße 48.** Maxtor; Stadttor mit achteckigem Befestigungsturm, 15.Jh. [Fl.Nr. 159]

**Christophstraße 49.** Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 151]

**Christophstraße 51, 53, 55.** Zugehörige Stadtmauer, westlicher Zug, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 152]

**Christophstraße 57.** Ehem. Spitalkirche Hl.Geist (bis 1812), mit Steilsatteldach, profaniert, 3.Viertel 17.Jh.; Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 156]

**Christophstraße 59, 61, 63, 65, 67.** Zugehörige Stadtmauer, westlicher Zug, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 157, 157/3]

**Dominikus-Zimmermann-Straße 10.** S. Christophstraße 32. [Fl.-Nr. 119]

**Dornau Nr. 13.** S. Stadtteil Dornau.

**Friedhofstraße 3.** Kath. Friedhofskirche St.Sebastian, 1563, barockisiert im 18.Jh.; Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 249]

**Karmeliterstraße 2.** S. Lechtorstraße 12. [Fl.Nr. 306]

**Karmeliterstraße 4.** Ehem. Karmeliter-Klosterkirche, seit 1812 kath. Spitalkirche Hl.Geist, Barockbau von Joseph Schmuzer, 1720/25; mit Ausstattung; Stadtmauer, 14./17.Jh. [Fl.Nr. 301]

**Karmeliterstraße 6, 8, 10, 12.** Ehem. Klostergebäude, langgestreckter, dreigeschossiger, an die Kirche nördlich anschließender Trakt, 1720ff. von Joseph Schmuzer erbaut, Nr. 12 Mitte 18.Jh., Einrichtung des Hl.Geist-Spitals und von Schulen nach 1812, stark erneuert; Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 301, 298b]

**Karmeliterstraße 14, 16, 18.** Zugehörige Stadtmauer, östlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Kirchenstraße 7.** Pfarrhaus, Traufseitbau, im Kern 18.Jh. [Fl.-Nr. 11]

**Lechtorstraße 2.** Zugehörige Stadtmauer, östlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Lechtorstraße 4/6.** Wohnhaus, Satteldachbau, im Kern 16.Jh.; Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 304 + ¼]

**Lechtorstraße 10.** Wohnhaus, Giebelbau, Anfang 19.Jh. [Fl.Nr. 305]

**Lechtorstraße 12.** Wohnhaus, Eckbau mit Karmeliterstraße 2, 1.Drittel 18.Jh., mit neubarocken Schweifgiebeln; Stadtmauer, 14.–17.Jh. [Fl.Nr. 306]

**Lechtorstraße 14.** Wohnhaus, Eckbau mit Satteldach, dreigeschossiger Giebel mit Aufzugsöffnungen, im Kern 16.Jh. [Fl.-Nr. 294]

**Lechtorstraße 22.** Wohnhaus, schmaler dreigeschossiger Giebelbau mit Erker, 17.Jh., umgebaut Ende 19.Jh. [Fl.Nr. 35]

**Lechvorstadt 5.** Wohnhaus, stattlicher Giebelbau, um 1820. [Fl.Nr. 347]

**Lechvorstadt 7.** Wohnhaus, stattlicher Giebelbau, um 1820. [Fl.Nr. 347]

**Lechvorstadt 21.** Wohnhaus, Giebelbau, Fassade mit Putzgliederungen, Spion-Fenster, 18.Jh. [Fl.Nr. 335] □

**Lindenplatz 1.** Polizeidienerturm, „Alter Einlaß", fünfgeschossiger Torturm der Stadtbefestigung, 16.Jh. [Fl.Nr. 318]

**Lindenplatz 2, 3.** Zugehörige Stadtmauer, südlicher Zug, 14.–16.Jh.

**Lindenplatz 13.** Gasthaus zur Sonne, dreigeschossiger Eckbau mit Satteldach und Bogenfries über Konsolen, 1710, im Kern wohl älter; Stadtmauer, südlicher Zug, 14.–16.Jh. [Fl.Nr. 41]

**Löwenstraße 3.** Ehem. Apotheke, siebenachsiger spätbarocker Traufseitbau mit Putzgliederungen, bez. 1803; geschnitzte Tür, eiserne Fensterläden, Mitte 19.Jh. [Fl.Nr. 28]

**Marienplatz 1.** Wohn- und Geschäftshaus, Giebelbau mit Konsolerker, im Kern 18.Jh. [Fl.Nr. 39]

**Marienplatz 2.** Ehem. Ballenhaus, freistehender spätgotischer Satteldachbau, 1420, nach Brand von 1493 wiedererrichtet bis 1515, 1857 ein Drittel des Gebäudes abgetragen, der Rest neugotisch mit Treppengiebeln gestaltet; im Inneren gotische und neugotische geschnitzte Decken und Wandverkleidungen. [Fl.-Nr. 40]

**Marienplatz 3.** Wohnhaus, dreigeschossiges Halbhaus mit Pultdach, 18.Jh. [Fl.Nr. 38]

**Marienplatz 5.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, mit Erker, steinerner Balkonbrüstung und Treppengiebel, im Kern Anfang 19.Jh., neugotische Ausgestaltungen Ende 19.Jh. [Fl.-Nr. 33]

**Marienplatz 7.** Wohnhaus, stattlicher dreigeschossiger Traufseitbau mit Steilsatteldach, 17.Jh., im Inneren ehem. Hauskapelle. [Fl.Nr. 32]

**Marienplatz 11.** Hausteinportal, um 1840/50. [Fl.Nr. 27]

**Marienplatz 17.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldach-Eckbau, 3.Viertel 19.Jh., geschnitzte Schaufensterrahmen und -läden, an der Hausecke eingelassene romanische Löwenfigur. [Fl.Nr. 24]

**Marienplatz 18.** Hausfigur, Pieta 18.Jh. [Fl.Nr. 262]

**Marienplatz 19.** Hotel Alte Post, neubarockes Eckhaus mit Mansardwalmdach und Zwerchgiebeln, um 1900. [Fl.Nr. 1]

**Marienplatz 22.** Apotheke, stattlicher breitgelagerter Giebel-Eckbau, 17.Jh. [Fl.Nr. 260]

**Marienplatz 23.** Kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Chor und Turmunterbau spätgotisch, nach Brand von 1493, erneuter Wiederaufbau des Chores und Turmobergeschoß nach 1667, barockes Langhaus, 1751/55 von Lorenz Sappl, über älteren Resten. [Fl.Nr. 3]

**Münzstraße 1/3.** Rathaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Erdgeschoßarkaden, Erker auf der Südseite und Dachreiter, 1926 von Oswald Bieber erbaut; Synthese aus Heimatstil und Baustil der 20er Jahre. [Fl.Nr. 72]

**Münzstraße 10.** Gasthaus Blaue Traube, stattlicher Giebelbau, 18.Jh., Fassade 1957. [Fl.Nr. 205½] □

**Münzstraße 32.** Gasthaus Weißes Lamm, Giebelbau mit Schweifgiebel, Türgewände bez. 1821. [Fl.Nr. 189]

**Münzstraße 42.** Ehem. Bauernhaus, mit großer Giebeltenne, Flachsatteldach, Spion-Fenster, 1.Hälfte 19.Jh. [Fl.Nr. 177] □

**Münzstraße 44/46.** Zugehörige Stadtmauer, nördlicher Zug, 14.–17.Jh.

**Münzstraße 48.** Ehem. Münz-, jetzt Amtsgebäude, Traufseitbau, 1771 von Leonhard Matthäus Giessl über älterem Kern erbaut; Stadtmauer, 14.–17.Jh. (Durchbrüche modern, Pforte 1830). [Fl.Nr. 172]

**Reichelstraße 4.** Ehem. Bauernhaus, mit Giebeltenne, 18.Jh., vorstehendes Dach, Ende 19.Jh. [Fl.Nr. 87]

**Reichelstraße 18.** Ehem. Bauernhaus, mit giebelseitigem Tennentor, 18.Jh., Dach und Putzgliederung Mitte 19.Jh. [Fl.Nr. 108]

**Rentamtstraße 1.** Ehem. Rottenbucher Kasten, jetzt Finanzamt, dreigeschossiger langgestreckter Eckbau, reich gegliedert, Ende 18.Jh. [Fl.Nr. 284]

**Rentamtstraße 4.** Wohnhaus, kleiner Traufseitbau, 1.Hälfte 19.Jh. [Fl.Nr. 277/2] □

**Rentamtstraße 6.** Wohnhaus, kleiner Traufseitbau, 1.Hälfte 19.Jh. [Fl.Nr. 277] □

**Rentamtstraße 8.** Wohnhaus, kleiner Traufseitbau mit Flacherker, 1.Hälfte 19.Jh. [Fl.Nr. 279] □

**Rentamtstraße 10.** Wohnhaus, kleiner Traufseitbau, 1.Hälfte 19.Jh. [Fl.Nr. 280] □

**Weinstraße 6/8.** Doppel-Wohnhaus, Eckbau mit Satteldach, 18./Anfang 19.Jh. [Fl.Nr. 218+219] □

## Dornau (Gemarkung Schongau)

**Haus Nr. 13.** Kath. Kapelle St. Petrus; Anfang 16.Jh., erweitert und barockisiert im 18.Jh.; mit Ausstattung. [Fl.Nr. 2230]

## *Archäologische Geländedenkmäler*

Vorgeschichtliche **Abschnittsbefestigung,** ca. 1000 m sö–ca. 1050 m sö S-Kirche Schongau. [Schongau, Fl.Nr. 2075–2080, SW 16–22] □

Durch Feldweg markierte Trasse der **Römerstraße** Augsburg-Füssen (via Claudia), ca. 1875 m w–ca. 2125 m wsw S-Kirche Schongau. [Schongau, Fl.Nr. 14, 17–18, 21/2, SW 16–23] □

Mittelalterliche **Abschnittsbefestigung,** ca. 900 m sö S-Kirche Schongau. [Schongau, Fl.Nr. 2073, SW 16–22] □

**Turmhügel,** „Schneckenbichl" ca. 800 m sö S-Kirche Schongau. [Schongau, Fl.Nr. 2072, SW 16–22] □

**Burgstall,** „Schloßberg" ca. 1400 m sö S-Kirche Schongau. [Schongau, Fl.Nr. 2082–2083, SW 16–22] □