



Flächennutzungsplan der Stadt Schongau 3. Änderung

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkung

Die Stadt Schongau besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992. Der dringende Bedarf an verfügbarem Bauland für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben macht es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Einen entsprechenden Beschluß zur 3. Änderung hat der Stadtrat am 15.03.1994 gefaßt.

2. Anlaß der Flächennutzungsplanänderung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau sind für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben insbesondere im Norden der Stadt größere Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Es hat sich jedoch gezeigt, daß diese Flächen kurz- und mittelfristig nicht verfügbar sein werden. Wegen konkreter Bauwünsche einiger ortsansässiger Gewerbetreibender sowie dem Ziel der Stadt Schongau, neue Gewerbebetriebe am Ort anzusiedeln, es soll deshalb ein Industriegebiet westlich der Umgehungsstraße B 17 (neu) im Anschluß an einen bereits dort angesiedelten Speditionsbetrieb entwickelt werden.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nrn. 1799 (Teilfläche), 1799/1, 1798, 1808/2, 1807, 1806, 1805, 1802, 1801/1, 1801, 1800, 4948 (Teilfläche), 4948/2, 1796/5, 1796, 1796/3, 1796/4 und 4954/1 mit einer Fläche von insgesamt 16,7 ha. Das Gebiet wird im Norden von der Bundesstraße 472, im Osten von der Bundesstraße 17 (neu) und im Südwesten von dem bestehenden Speditionsbetrieb begrenzt.

Die Grundstücke sind unbebaut und erden landwirtschaftlich genutzt; sie sind bisher im Flächennutzungsplan entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Planungsgebiet ist ohne größere Geländemodellierungen im wesentlichen eben und ohne nennenswerten Baum- und Strauchbewuchs.

Der größere - östliche - Teil des Planungsgebietes befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Stadt Schongau hat damit die Möglichkeit, hier in einem 1. Bauabschnitt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kurzfristig Bauland für die Ansiedlung der o.g. Betriebe zur Verfügung zu stellen.

4. Städtebauliche Konzeption

Es ist geplant, das Gebiet in drei Abschnitte zu gliedern:

Fläche 1:

Ausweisung eines Industriegebietes (GI) durch Aufstellung eines Bebauungsplanes „Äußerer Westen“. Die im wesentlichen ebene Fläche soll in ca. 10 bis 14 Parzellen aufgeteilt werden. Auf dieser Fläche sollen teilweise ortsansässige, teilweise neu anzusiedelnde Firmen untergebracht werden.

Größe: ca. 8,0 ha

Fläche 2:

Erweiterung des geplanten Industriegebietes nach Westen. Im Bereich der ehemaligen Kies- und Müllgrube soll ein großflächiger Parkplatz, sowie eine Grünfläche ausgewiesen werden. Auf der Restfläche soll mittelfristig die an der Bernbeurener Straße ansässige Discothek angesiedelt werden.

Größe: ca. 2.01 ha

Fläche 3:

Diese Fläche soll als Erweiterungsfläche des bestehenden Industriegebietes „Zeller Wiesen“ dienen.

Größe: ca. 2.13 ha

Die Anbindung des Industriegebietes an das überörtliche Straßennetz ist über die B 472 vorgesehen.

5. Vergleich Wohnen und Arbeiten

Die im Rahmen des 1. Auslegungsverfahrens von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Bedenken, daß mit der Neuausweisung ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten geschaffen wird, können von der Stadt Schongau nicht geteilt werden. Die Stadt Schongau hat im Jahre 1993 eine Flächenerhebung für sämtliche Flächen des Flächennutzungsplanes durchgeführt, aus der sich ergibt, daß die Stadt insgesamt über 190,10 ha Wohnbauflächen, 27,43 ha gemischte Bauflächen, 133,22 ha gewerbliche sowie 4,55 ha Sonderbauflächen verfügt. Durch die Änderung der Mischgebiete im Bereich „ehemaliges Pröbstl-Gelände, Forchet IV und zukünftig Forchet III“ (= 2,18 ha) verschiebt sich das Verhältnis weiter zugunsten der Wohnbauflächen (dann 192,28 ha Wohnbauflächen zu 163,02 ha Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen). Bei Hinzurechnung der nunmehr geplanten Gewerbeflächen von 10,69 ha verbleibt immer noch ein Überhang an Wohnbauflächen.

Dieser rein auf Zahlen basierende Vergleich berücksichtigt die besondere Situation der gewerblichen Bauflächen in Schongau jedoch nicht ausreichend. Es muß vielmehr beachtet werden, daß durch die Ansiedlung mehrerer Großbetriebe wie Haindl, Hoerbiger und Hochland, die einen enormen Flächenbedarf haben, zwangsläufig das Bedürfnis nach Ausweisung großflächiger Gewerbegebiete notwendig war.

In einigen der Stellungnahmen der Fachbehörden - insbesondere des Landratsamtes - wurde gefordert, daß die Stadt Schongau einen Nachweis zu führen hätte, daß für die freien Gewerbeflächen ein ausreichendes Äquivalent an Wohnbauflächen zur Verfügung steht. Diese Forderung entbehrt der rechtlichen Grundlage. Sofern die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG zu bejahen sind, „soll“ die planende Gemeinde dem zusätzlich hervorgerufenen Wohnbedarf „in geeigneter Weise Rechnung tragen“ (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 307). Geeignete Maßnahmen können hierbei Maßnahmen der Bauleitplanung wie z.B. der Neuausweisung von vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebieten oder Verdichtungen in bestehenden Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung sein (vgl. E.-Z.-B., a.a.O., Rd.Nr. 308).

Die Stadt Schongau ist der Verpflichtung, sich im Rahmen der planerischen Möglichkeiten um die Deckung des Wohnbedarfs zu bemühen, in den letzten Jahren erfolgreich nachgekommen. So konnte in den vergangenen drei Jahren die Umwandlung der Mischgebiete „ehemaliges Pröbstl-Gelände, Forchet IV und zukünftig Forchet III“ erreicht werden. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes „Forchet I“ und die Neuausweisung des Bebauungsplanes „westlich der

Lerchenstraße“ führen zukünftig zu einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung und werden so zur Deckung des Wohnbedarfs beitragen. Mit Abschluß des Umlegungsverfahrens (Mitte 1995) und der nachfolgenden Erschließung im Bereich Forchet IV sowie der Rechtskraft des Bebauungsplanes „östlich der Augsburgener Straße“, wird das Angebot an Wohnraum zusätzlich erhöht werden können, so daß dann fast von einer Nachfragedeckung ausgegangen werden kann.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen im „Äußeren Westen“ führt zweifellos zur Erhöhung des Wohnbedarfs. Im Hinblick darauf, daß in dem neuen Gebiet ca. 6 Betriebe errichtet werden sollen, wovon zwei lediglich ausgelagert werden, wird sich die Erhöhung des Wohnbedarfs nicht sonderlich stark auswirken. Die Stadt Schongau erwartet sich durch die Neuausweisung ca. 150 neue Arbeitsplätze, wovon der Hauptanteil auf einen metallverarbeitenden Betrieb entfällt. Bedingt durch Stellenabbau und Rationalisierung bei den ortsansässigen Betrieben dieses Verarbeitungszweiges wurden in der Vergangenheit viele Arbeitsplätze abgebaut. Die betreffenden Arbeitnehmer wohnen aber nach wie vor im Stadtgebiet und den umliegenden Gemeinden. Aus diesem Grunde ist es nicht unrealistisch, davon auszugehen, daß von den 150 neu zu schaffenden Arbeitsplätzen lediglich jeder zweite einen Bedarf nach Wohnraum auslösen wird. Die Stadt Schongau wird diesem gesteigerten Wohnraumbedarf dadurch Rechnung tragen, daß die Planungen für das (Wohn-) Baugebiet „Forchet V“ forciert und für das bisherige Betriebsgelände der Firma Hochland eine Planung in Angriff genommen wird. Insoweit kommt die Stadt auch den Vorgaben des Mustereinführungserlasses der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zum BauGB-MaßnahmenG nach (vgl. E.-Z.-B., a.a.O., Rd.Nr. 308).

Schongau, den 17.10.1994
Stadt Schongau

Luitpold Braun
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 17.10.1994
Geändert: 18.04.1995