

# Flächennutzungsplan der Stadt Schongau 6. Änderung

## Erläuterungsbericht nach § 5 Abs. 5 BauGB

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Schongau besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 5.11.1992.

Am 2.05.2000 hat der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 826 ( Teilfl. ), 826/5, 826/6, 823, 821/3, 826/1, 824, 825 ( Teilfl. ), 826/10 ,826/4, 828/5 (Teilfl.) und 828/1 (Teilfl.) zu ändern.

### 2. Anlaß der Flächennutzungsplanänderung

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat am 7.12.1999 auf Grund des Antrages der Firma Haindl beschlossen, für den Bereich zwischen Ulmen- und Eschenweg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet –WA- und teilweise als landwirtschaftliche Fläche ( §5 Abs. 2 Nr. 9a ) ausgewiesen. Mit den auszuweisenden Baugrundstücken soll qualifiziertes Personal an die Firma gebunden werden.

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die nach § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 zulässigen Bebauungen werden ausgeschlossen und die nach Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Im Geltungsbereich befinden sich drei Geschosswohnungsbauten, deren Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Eine weitere Bebauung mit Geschosswohnungsbauten ist nicht vorgesehen, sondern nur Einzel-, und Doppelhäuser.

### 3. Planungsgebiet

*Lage, Größe:* Das Baugebiet „Ulmenweg“ liegt am östlichen Ortsrand von Schongau, zwischen Eschen- und Ulmenweg und wird nördlich durch den bestehenden Hang, östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich durch den Eschenweg und südlich durch die Rösenaustr. begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 38.000 m<sup>2</sup>  
Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände, lediglich an der nördlichen Grenze steigt das Gelände steil an und liegt an der Grenze des Baugebietes ca. 6 m über dem restlichen Gelände.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

## 5. Erschließung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

Der neu zu erstellende Kanal wird an den bereits bestehenden Kanal im Ulmenweg angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die neuen Gebäude sollen an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Die geplante Verbindung in Ost – West Richtung zwischen Ulmen, - und Eschenweg stellt die innere Erschließung des Baugebietes dar.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird abgesehen, da es sich überwiegend um ein Wohngebiet mit maßvoller Flächenversiegelung und Grünordnung handelt. Das zu bebauende Gebiet beinhaltet keine Biotope oder sonstige Besonderheiten. Hierfür besteht kein gesonderter Ausgleichsbedarf.

Das Baugebiet greift im Norden nur teilweise in den best. Hang ein. Des weiteren besteht bereits seit Jahren an dieser Stelle ein genehmigtes Gebäude auf der Fl.Nr. 826/1. Die geplante Bebauung der Hangflächen mit 3 weiteren Gebäuden nimmt dem einzeln stehenden Hanghaus seine Dominanz und rundet die Bebauung städtebaulich an dieser Stelle ab.

Im Bereich der westlich zur Fl.Nr. 826/1 gelegenen Bebauung befindet sich derzeit die Fläche der bestehenden Gärtnerei, die auch die Hangflächen zum Teil mit nutzt.

Das östlich zur Fl.Nr. 826/1 gelegene Hanghaus befindet sich bereits im Hangauslauf der an dieser Stelle ohne Bepflanzung ist, und bildet einen harmonischen Übergang zu dem letzten, bereits in der Ebene liegenden, Bauplatz.

Da im Zuge der Gemeindegebietsreform die Stadt Schongau mit einer sehr kleinen Flur bedacht wurde und kaum noch Entwicklungspotenziale gegeben sind, ist die Stadt gezwungen immer mehr auf Flächen zurückzugreifen die auch ggf. dem Landesentwicklungsprogramm entgegenstehen.

Die im Baugebiet bestehenden Eschen und Weiden sind ca. 40 – 50 Jahre alt, mit tief angesetzter weit ausladender Krone, mit einer Höhe und Breite von ca. 10 – 15m.

Durch die enorme Wuchskraft vor allem in der Breite ist davon auszugehen dass im Verlauf der nächsten Jahre eine noch stärkere Verschattung der geplanten Bebauung gegeben ist. Bei den best. Eschen und Weiden handelt es sich um keinen schützenswerten Baumbestand, somit besteht keine Notwendigkeit die Bäume als Bestand festzusetzen.

Die im Bereich des Hanges befindliche Bepflanzung im Geltungsbereich kann ebenfalls als nicht schützenswert angesehen werden, da es sich hier um gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) handelt. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich und auch darüber hinaus bestehen aus intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, Garagenzeilen mit entsprechenden Umgriff, einer bestehenden Wohnbebauung mit Außenanlagen und der bereits erwähnten Gärtnerei.

## 7. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen dass von den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, mit Emissionen ( Gerüche, Staub, Lärm ) zu rechnen ist.

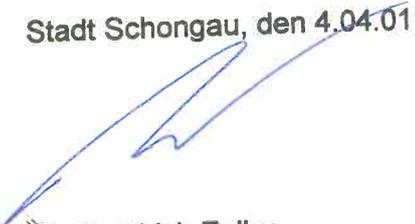
8. Änderungen nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die unter Punkt 6. ausgeführte Begründung zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde deutlicher erläutert.

Der Widerspruch in Bezug auf die Geschosswohnungsbauten unter Teil C) wurde ausgeräumt.

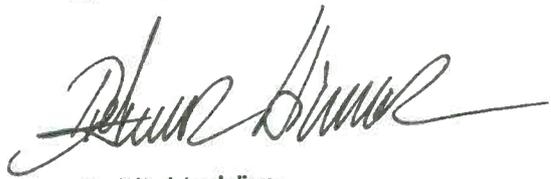
Unter Punkt 7 wurde ein Hinweis zu den möglichen Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgenommen.

Stadt Schongau, den 4.04.01

  
Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister



Schongau, den 4.04.01

  
Architekturbüro  
Hörner