

Flächennutzungsplan der Stadt Schongau 7. 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 26.09.2000 hat der Stadtrat der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1231, 1231/12, 1231/4, 591/17, 1208/3, 591/6, 591/18, 1230, 591/19, 1219, 1220, 591/16, 591/3 Teilfl., 1149/8, zu ändern.

2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Aus Anlass der nicht mehr abwendbaren Betriebsschließung der Fa. Gnettner wurde in der Stadtratssitzung vom 25.07.2000 der Antrag der Firmenleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt und ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aus städtebaulicher Sicht wurde die Notwendigkeit einer geordneten Entwicklung des bestehenden Firmenareals erkannt.

Der in den Nachkriegsjahren entstandene Betrieb, steht aus planerischer Sicht, an falscher Stelle.

Es ergibt sich nun die Möglichkeit das vorgenannte Areal stadtplanerisch verträglich einzubinden

In der Stadtratssitzung vom 26.09.2000 wurde dem Stadtrat der Planentwurf zur Flächennutzungsplanänderung vorgestellt und mehrheitlich verabschiedet.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet, sowie im Bereich des bestehenden Hanges als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Baugebiet soll nun als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäusern sowie Einzelhäusern.

3. Planungsgebiet

Lage, Größe: Das Baugebiet liegt nördlich der Altenstädterstr., westlich der Wilhelm-Köhler-Str. und wird westlich durch den best. Steilhang und nördlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 80.000 m²

Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände mit einem leichten Süd-Nordgefälle und dem bereits oben angesprochenen Steilhang mit einer Neigung von 1:1,5 – 1:2 und einer maximalen Höhe zur geplanten bebauten Fläche von ca. 35m.

Baugrund: Dem Planentwurf liegt das Baugrundgutachten, sowie die Altlastenerkundung der Fa. AHUTEC zu Grunde.

Der Baugrund kann weitgehendst als tragfähig angenommen werden, der Grundwasserstand ist unterschiedlich hoch maximal jedoch 2,2m unterhalb des Geländes.
Die Altlastenerkundung hat mit dem Ergebnis abgeschlossen dass eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

5. Erschließung

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

Der neu zu erstellende Kanal wird an den bereits bestehenden Hauptsammler, der entlang des so genannten „Faulen Grabens“ verläuft 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 können an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die Innere Erschließung erfolgt über die St 2014 in Süd-Nordrichtung an der Stelle der bereits bestehenden Betriebszufahrt. Des weiteren ist eine Linksabbiegespur stadteinwärts in Absprache mit dem Straßenbauamt Weilheim Schongau geplant.

6. Naturschutzrechtliche Belange

Von der Anwendung der Eingriffsregelung wird abgesehen, da die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umwandlung eines bestehenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet vorsieht.

In das im Umgriff liegende Landschaftsschutzgebiet „Steilhang westlich der Stadt Schongau“ wird nicht eingegriffen.

Die Grünordnung im Gebiet sieht die Öffnung des verrohrten Faulen Grabens und einen verbindenden Grünzug zwischen Faulen Graben und Steilhang vor.

Der jetzige hohe Grad an Flächenversiegelung im bestehenden Firmengelände wird deutlich reduziert.

Das anfallende Regenwasser wird im Gebiet versickert, bzw. über ein zu erstellendes Regenrückhaltebecken im Grünzug dem Faulen Graben zugeführt

7. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen dass von den nördlich 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

Erläuterungsbericht:

Die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebenden Bedürfnisse der Gemeinde wurden im Erläuterungsbericht deutlicher begründet und in Punkt 2 die Sätze 1 und 2 abgeändert.

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

Planteil:

Das dargestellte MI wurde mit dem bestehenden MI zusammengeschlossen.

9. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Planteil:

Die im Südwesten liegende Grünfläche (sonstige Grünfläche) entlang der St. 2014 wurde in das MI integriert und gemäß der Darstellung im Bebauungsplan grenzscharf angepasst.

Stadt Schongau, den 23. 07. 01

Dr. Friedrich Zeller
1. Bürgermeister

Schongau, den 23.07.01

Architekturbüro
Hörner