

# Flächennutzungsplan der Stadt Schongau

## 10. Änderung

### Erläuterungsbericht nach § 5 Abs. 5 BauGB

#### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Die Stadt Schongau besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 05.11.1992.

Am 20.04.2004 hat der Bauausschuss der Stadt Schongau beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke Flurnr. 690/2, 690/3, 690/6, 690/7 und 708/22 zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Butterwerk“ für den gleichen Geltungsbereich erfolgt im Parallelverfahren.

#### **2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung:**

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit für das Areal des ehemaligen Butterwerkes ein Mischgebiet vor. Mischgebiete dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine Wohnnutzung im Nordosten der Altstadt an der viel befahrenen Bahnhofstraße ist aufgrund der schattigen und lärmintensiven Lage nicht sinnvoll. Die Ansiedlung lärmintensiver Betriebe ist aufgrund der Nähe zur Altstadt ebenfalls nicht sinnvoll, sodass die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen sollte.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Hierdurch soll die Ansiedlung eines Discount-Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe zur Altstadt ermöglicht werden. Ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle ist zur Versorgung der östlichen Stadtbereiche und der Altstadt durchaus wünschenswert und städtebaulich vertretbar.

#### **3. Planungsgebiet**

Lage, Größe: Der Geltungsbereich ist zentral in Schongau gelegen und grenzt direkt im Nordosten an die Altstadt an. Aufgrund des bestehenden Höhenunterschiedes liegen die zu überplanenden Grundstücke unterhalb der Stadtmauer am Fuße des Altstadthügels.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnr. 690/2, 690/3, 690/6, 690/7 sowie 708/22 und hat eine Größe von ca. 16.000 qm.

Im Vorfeld wurde bereits ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet.

Bei dem Gebiet handelt es sich im wesentlichen um ebenes Gelände. Nur im Osten steigt das Gelände zur Altstadt, hier befindet sich eine 10m bis 20m breite Böschungskante mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m bis 13 m.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen im Planungsgebiet sind nicht erforderlich.

#### **5. Erschließung:**

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über öffentliche Verkehrsflächen (die Bahnhofstrasse) möglich. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das städtische Leitungsnetz und die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau durchgeführt.

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

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Fernwärme ist ebenfalls möglich. Die entsprechenden Anschlussleitungen sind für die Grundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches vorgesehen.

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um ein gegenwärtig massiv bebautes Gebiet. Das Areal wurde in den siebziger Jahren zu einer massiven drei- bis viergeschossigen Bebauung aufgestockt und die Gebäude erreichen teilweise eine Höhe von ca. 14,50 m.

Die Gebäude auf dem ehemaligen Butterwerksgelände stehen seit 1996 leer und zeigen mittlerweile schon Spuren des Verfalls und des Vandalismus.

Aufgrund der hohen massiven Bebauung ist derzeit der Altstadtgrüngürtel verdeckt. Somit würde ein Abriss der Gebäude eine städtebauliche Aufwertung bedeuten.

Des Weiteren liegt durch die momentan vorhandene Altbebauung ein hoher Versiegelungsgrad des Geländes vor. Durch die Bauleitplanung kommt es jedoch gegenüber der jetzigen Situation zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Mit der Schaffung des neuen Baurechts ist keinesfalls beabsichtigt, eine zusätzliche Überbauung bzw. Flächenversiegelung zuzulassen.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, enthält umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung der momentanen naturschutzrechtlichen Situation. Ferner ist von der Stadt Schongau beabsichtigt, mit dem künftigen Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der noch weitergehende Maßnahmen (wie z. Bsp. Ausholzung und Entbuschung des Hangbereiches) vorsieht.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass durch die Bauleitplanung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig ist.

#### **7. Hinweis vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege**

Da eine dichte und massive Bebauung auf den Grundstücken besteht, ist die Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Bodendenkmälern bei den Bauarbeiten gering einzuschätzen. Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben doch Bodendenkmäler zutage kommen sollten, welche der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz unterliegen, ist der Bauherr bzw. Eigentümer des Grundstücks, sowie die am Bau beteiligten Firmen verpflichtet die Funde dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Weilheim-Schongau als untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu geben. Nach Art 8 Abs. 2 Denkmalschutz sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt.

Das Gelände des ehemaligen Buttwerks liegt direkt vor der Altstadt, am Fuß des Lechumlaufberges. Die neue Bebauung beeinflusst somit den Blick auf die Silhouette der Altstadt. Deshalb ist geplant durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neubebauung niedrig zu

halten bzw. eine Architektur zu fördern, sich harmonisch in die Altstadtsilhouette einfügt, indem u.a. möglichst nur ortstypische Baumaterialien zugelassen werden, die Höhe und die Ausdehnung der Bebauung reglementiert ist, die Dachgestaltung eingeschränkt wird und Werbung nur reduziert möglich ist.

Schongau, den 03. DEZ. 2004  
STADT SCHONGAU

  
Dr. Friedrich Zeller  
1. Bürgermeister

geändert am 08.09.2004