

# 14. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Schongau

## Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

### A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

Am 11.10.05 hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschlossen den Flächennutzungsplan im Bereich der Flurnummern 361, 698 und 708/2 zu ändern.

Der bestehende Bebauungsplan „Lechberg-Bahnberg“ soll ebenfalls entsprechend geändert werden.

Das Verfahren wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 durchgeführt.

### B.) Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Grund für das Änderungsverfahren war ein Bauantrag des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück eine Nutzungsänderung für den bestehenden Verbrauchermarkt zu beantragen.

Die geplante gastronomische Nutzung entspricht jedoch nicht dem bestehenden Mischgebietscharakter.

Aus diesem Grund war der Flächennutzungsplan zu ändern.

### C.) Änderungsgebiet

*Lage und Größe:*

Das Änderungsgebiet schließt wird im Norden durch das bestehende Feuerwehrareal, im Osten durch die ST 2014 im Süden durch den Lechberg und im Westen begrünte Hangflächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

*Höhenentwicklung:*

Bei dem Gebiet handelt es im bebauten Bereich um ebenes Gelände. Im Westteil befindet sich ein bewaldeter Hangbereich der mit einer Stützmauer zum Grundstück hin gesichert ist.

*Erschließung*

Das Grundstück wird auch künftig über die ST 2014 angebunden.

### D.) Geplante bauliche Nutzung:

Eine weitere bauliche Entwicklung in dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen.

In dem ehemaligen Verbrauchermarkt soll eine Nutzungsänderung in ein „Kultur- und Unterhaltungszentrum“ durchgeführt werden.

Die Anpassung des Gebietscharakters in ein Gewerbegebiet ist deshalb notwendig.

**E.) Ver- und Entsorgung:**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch den bestehenden Anschluss an das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

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

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

## **F.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Hinblick auf die Nr. 18. festzuhalten, dass für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lechberg – Bahnberg“ keine gesonderte UVP durchzuführen ist.

### **1. Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lechberg - Bahnberg" hat den Zweck, den baulichen Bestand im Gelände festzusetzen und die Freianlagen mit den Stellplätzen neu zu ordnen. Gebäude über den Bestand hinaus sind nicht geplant. Mit Ausnahme des Hangwaldes zur Lechberg-Straße, der in seinem Bestand erhalten wird, sind alle Flächen des Planungsraumes bereits bebaut oder versiegelt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt.

Die Planung berücksichtigt erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schongau und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau, Stand Februar 1997.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

### **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **3.1 Grundlagen und Allgemeines**

Der Planungsraum liegt am Rande des Lechtales am Fuß der Altstadt von Schongau. Er ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Untereinheit „Lechauen und Leitenhänge“ (036 C) zuzuordnen.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt. Im Zuge der verschiedenen Eiszeiten wurden die erdgeschichtlich älteren Sockel mit mächtigen eiszeitlichen Geschiebemassen, sogenannten Schottern überdeckt. In den nachfolgenden Jahrtausenden hat sich in die Schotterplatten und die darunterliegenden Schichten der Lech eingetieft; zum Teil wurden die Schotter dabei abgetragen. Der Talraum des Lech ist häufig von Hangschutt (Sand, periglaziale Schotter) erfüllt.

Das vorliegende Plangebiet liegt am Rande eines Urstromtales des Lech, das von nacheiszeitlichem Geschiebe gefüllt ist. Im westlichen Teil beginnt der Anstieg zum tertiären Altstadt-Berg. Entsprechend ist das Gelände weitgehend eben und geht im Westen in den Steilhang über.

Nach dem **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Weilheim-Schongau liegt das Gebiet am Rand des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Lechauen und Leitenhänge“.

**Schutzgebiete** nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet sind im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Der Lech, der in etwa 65 m Entfernung vom Geltungsbereich vorbeifließt, ist Teil des „Vogelschutzgebietes mittleres Lechtal“ (SPA 8031-471) und des „FFH-Gebietes Lech zwischen Hirschau und Landsberg“ (FFH 8131-371).

### **3.2 Schutzgut Boden**

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in der Talfüllung des Lech. Der Boden setzt sich hier überwiegend aus Kies und Auelehm zusammen. Das bindig-kiesige Material hat ein geringes Filter- und Puffervermögen mit hoher Durchlässigkeit. Die obersten Bodenschichten wurden entfernt, die Flächen sind vollständig bebaut oder versiegelt.

Der im westlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Steilhang besteht aus tertiären Kiesen, Sanden und Mergeln (Molasse) mit Lößlehmbeimengungen. Das Material ist mittel- bis tiefgründig bei relativ geringer Durchlässigkeit. Es haben sich Braunerden entwickelt, an Schichtenwasseraustritten in Hanglage auch Gleye.

Die ebenen Flächen des Gebietes sind bereits vollständig bebaut oder versiegelt. Die Bedeutung des Gebietes bezüglich des Schutzgutes Boden ist deshalb sehr gering. (Der westliche Teil des Gebietes bleibt in seinem Zustand erhalten (Hangwald) und wird deshalb in diese Bewertung nicht einbezogen).

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **3.3 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich sind weder natürliche noch künstliche Still- oder Fließgewässer vorhanden. Das Gebiet liegt im landschaftlichen Zusammenhang mit dem Lech, der durch die Staustufen grundlegend in seiner Hydraulik verändert wurde. Da das Gelände heute fast 10 m höher liegt als der Lech und somit kein gegenseitiger Einfluss besteht, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet (Eintiefung des Flusses, verringerte Abflussspitzen, unterbundene Geschiebezufuhr aus den Alpen), sondern es wird auf die entsprechenden Aussagen des ABSP verwiesen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### **3.4 Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“, Untereinheit Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“. Durch den mildernden Einfluss des Lech herrschen relativ warme und trockene Verhältnisse. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 6-7°C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung. Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen am Lech bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf. Im Sommerhalbjahr fließt die Kaltluft zwischen den Leitenhängen des Lech ab. In den bebauten Bereichen und der Landschaft ist die abfließende Kaltluft ein wesentlicher Faktor für die Durchlüftung (z.B. Abfuhr von Emissionen). Das geplante Vorhaben liegt in der Luftaustauschbahn des Lech. Da das Gebiet jedoch bereits bebaut ist und keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden, entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Wie bereits oben beschrieben ist das Gelände bis auf die bewaldete Steilböschung zur Lechberg-Straße bereits vollständig bebaut oder versiegelt. Innerhalb des bebauten und versiegelten Gebietes sind 6 Bäume vorhanden. Die Bäume Nr. 1 und 3 – 6 müssen entfallen. Der Baum Nr. 2 (Stieleiche) wird innerhalb des Gebietes versetzt.

**Der Standort der Bäume geht aus dem Luftbild im Anhang der Begründung hervor.**

Wegen der bestehenden Bebauung und Versiegelung des Geländes kann auf das Vorkommen seltener Tierarten nicht geschlossen werden. Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Der bestehende Hangwald, der erhalten bleibt, ist aus dieser Bewertung wieder ausgenommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### BAUMBESTANDSLISTE

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungs- grad	Raumbedeutun- g	Gesamt- bewertun- g	Anmerkungen
1	Winterlind e	Tilia cordata	1 – 2	1	H	2	Alle Bäume haben einen extrem eingeschränkten Wurzelraum durch Versiegelung bis in den Kronenraum hinein.  Durch den hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke hat jeder Baum eine über seine Solitärqualitäten hinausgehende Bedeutung als raumbildendes Vegetationselement
2	Stieleiche	Quercus robur	1	1	M	4	
3	Eberesche	Sorbus vilmorinii	1	2	M	2	
4	Winterlind e	Tilia cordata	1	2	M	2	
5	Winterlind e	Tilia cordata	1	2	M	2	
6	Stieleiche	Quercus robur	1-2	2	M	2	

## SONSTIGE VEGETATIONSSTRUKTUREN

### HANGWALD

Geschlossene Baum- und Strauchvegetation auf einer steilen nordostexponierten Hangkante unterhalb der Altstadt. Größere Altbäume (Spitzahorn und Esche) sind in der Baumschicht bestandsprägend. Eine gut ausgebildete Strauchschicht bildet die geschlossenen Bestandsränder. Lediglich im Randbereich der Straße sind die Säume von offener Ausprägung. Der Hangwald ist Bestandteil eines Grünbands zwischen Altstadt und Lech.

Vorkommende Arten der Baum- und Strauchschicht:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Fichte (*Picea abies*)
- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Säulenpappel (*Populus x Fastigiata*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
  
- Blutpflaume (*Prunus cerasifera Nigra*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Feuerahorn (*Acer ginnala*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMBESTANDSLISTE

### Nr. 1 (Deutscher und Botanischer Name)

Einzelbäume mit fortlaufender Nummerierung

#### Alter

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

1 Jungwuchsphase      2 Reifephase      3 Altersphase

#### Schädigungsgrad

Zustand und Schädigungsgrad der Einzelbäume nach P. Jordan

0 voll vital      1 geringe Mängel      2 Mängel  
1 gravierende Mängel

#### Raumbedeutung

Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes in der Anlage selber, als auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen

H hoch      M mittel      U untergeordnet

#### Gesamtbewertung

1 Erhalt sehr wichtig      2 Erhalt wichtig  
3 Erhalt nachrangig      4 Baum sollte bei Eingriff verpflanzt werden

#### Anmerkungen

besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standortliche Besonderheiten

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Durch die vorhandene Bebauung mit der Auto-Waschanlage und den hohen Versiegelungsgrad ist die Erholungseignung des Gebietes stark herabgesetzt (die Erholungseignung der Spielautomaten in der Spielhalle soll hier nicht diskutiert werden).

Aus den gleichen Gründen ist auch das Landschaftsbild des Gebietes stark beeinträchtigt. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass der Hangwald im westlichen Planteil eine hohe Bedeutung für das Stadtbild weit über den Geltungsbereich hinaus besitzt und der landschaftliche Zusammenhang mit dem Lech prägend ist für diesen Stadtteil von Schongau.

Bewertet man jedoch wiederum nur die bebauten und versiegelten Flächen ohne den Hangwald bezüglich des Landschaftsbildes, so hat das Gebiet diesbezüglich nur eine geringe Bedeutung.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten  
(geringe Bedeutung für Landschaftsbild)**

### 7. Schutzgut Mensch

Die durch die Maßnahme entstehenden Immissionen sind im schallgutachten der Fa. Müller BBM untersucht und berechnet worden.

Hierbei kann festgestellt werden, dass in der ungünstigsten Ausgangslage geringfügige rechnerische Überschreitungen von 1 dB festzustellen sind.

Gemäß vorliegendem Gutachten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte in der Regel unterschritten bzw. eingehalten, so dass die rechnerische Überschreitung als tolerierbar anzusehen ist.

Es bleibt also festzustellen, dass durch die geplante Maßnahme keine weitergehende Beeinträchtigung im Bereich Schutzgut Mensch festzustellen ist.

### 3.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

#### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie II, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)
Mensch	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung)

--	--

Die weiteren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Umweltbericht geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass die dort genannten Belange von der Planung nicht betroffen sind und keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (bereits bebautes und versiegeltes Gelände unter Erhaltung des Hangwaldes) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der **untere Bereich** zutreffend ist.

#### **4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Wie oben bereits dargestellt, ist das zu überplanende Gelände mit Ausnahme des westlichen Hangwaldes bereits fast vollständig bebaut oder versiegelt. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Der einzige Verlust betrifft die Bäume, die im Bereich der Fahrgassen und Stellplätze stehen. Die Eiche ist noch relativ jung und kann im Gelände versetzt werden. Sonst sind im Gebiet keine Eingriffe geplant, die zu negativen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen können.

Stattdessen wird der versiegelte Bereich neu geordnet. Die geplanten Parkplätze werden durch Grünstreifen gegliedert, die mit 53 neuen Bäumen bepflanzt werden. Die Stellplätze selbst erhalten sickerfähige Beläge (s. Punkt 5.3 der Festsetzungen).

#### **5. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung dürfte das Gelände wohl in seinem heutigen Zustand verbleiben. Es bestünde dann nicht die Chance, Teilflächen des Gebietes zu entsiegeln, die Stellplätze mit sickerfähigen Belägen zu versehen und 53 neue Bäume zu pflanzen. Dafür könnten die Bäume erhalten werden, die sonst gefällt bzw. versetzt werden müssen.

#### **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

##### **a. Vermeidungsmaßnahmen**

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, da kein weiteres Baurecht geschaffen wird und kein weiterer Boden versiegelt wird.

##### **b. Minimierungsmaßnahmen**

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen: 1.025 m<sup>2</sup>  
Stellplatzfläche erhalten einen wasserdurchlässigen Belag
- Festsetzung privater Grünflächen zur Gliederung der Stellplätze: ca.900 m<sup>2</sup> Boden werden entsiegelt und werden umgestaltet zur privaten Grünfläche
- Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes durch umfangreiche Baumpflanzungen: es werden 53 neue Bäume gepflanzt

## **7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung**

Durch die Planung müssen 5 erhaltenswerte Bäume gefällt werden. Weitere Eingriffe ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht, da das Gelände bereits vollständig bebaut oder versiegelt ist (ausgenommen den bewaldeten Steilhang im Westen des Gebietes, der erhalten bleibt).

## **8. Ausgleichsflächenbedarf**

Durch die vorliegende Planung ergibt sich keine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (ausgenommen 5 zu fällender Bäume, der allerdings die Neupflanzung von 53 Bäumen gegenübersteht). Da kein zusätzliches Baurecht entsteht und Flächen entsiegelt werden (private Grünflächen) und wasserdurchlässig gestaltet werden (Stellplätze), kann kein Eingriff festgestellt werden. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich deshalb kein Ausgleichsflächenbedarf.

## **9. Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss, da kein weiteres Baurecht ausgewiesen wird und Bodenflächen nicht ver- sondern in Teilflächen sogar entsiegelt werden.



Luftbild

Maßstab 1 : 1.000

- 1 Winterlinde
- 2 Stieleiche
- 3 Eberesche
- 4 Winterlinde
- 5 Winterlinde
- 6 Stieleiche

**HANGWALD**

Beschreibung siehe Umweltbericht Absatz „Schutzgut Arten und Lebensräume“

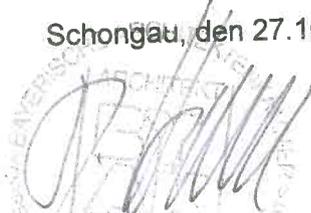
- X Nicht mehr bestehender Baum

Stadt Schongau, den 29.05.08



Karl-Heinz Gerbl  
Bürgermeister

Schongau, den 27.10.06



Architekturbüro  
Hörner

Diessen, den 27.10.06



Landschaftsarchitekt  
Goslich