



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 96

“Schongau-West IV“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Begründung

Schongau, den 22.01.2021

.....

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Inhalt

1. Anlass der Planung	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Lage, Beschaffenheit und Größe des Planungsgebietes	4
2.2 Verkehrserschließung.....	5
2.3 Ver- und Entsorgung.....	5
2.4 Denkmalpflege	5
2.5 Altlasten	5
2.6 Kanalleitung.....	5
2.7 Verkehrslärmbelastung.....	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	6
3.2 Regionalplan Oberland (17).....	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Planungskonzept.....	8
4.1 Städtebaulicher Entwurf.....	8
4.2 Vorentwurf Bebauungsplan.....	9
4.3 Beschleunigtes Verfahren.....	11
5. Flächenbilanz	11

1. Anlass der Planung

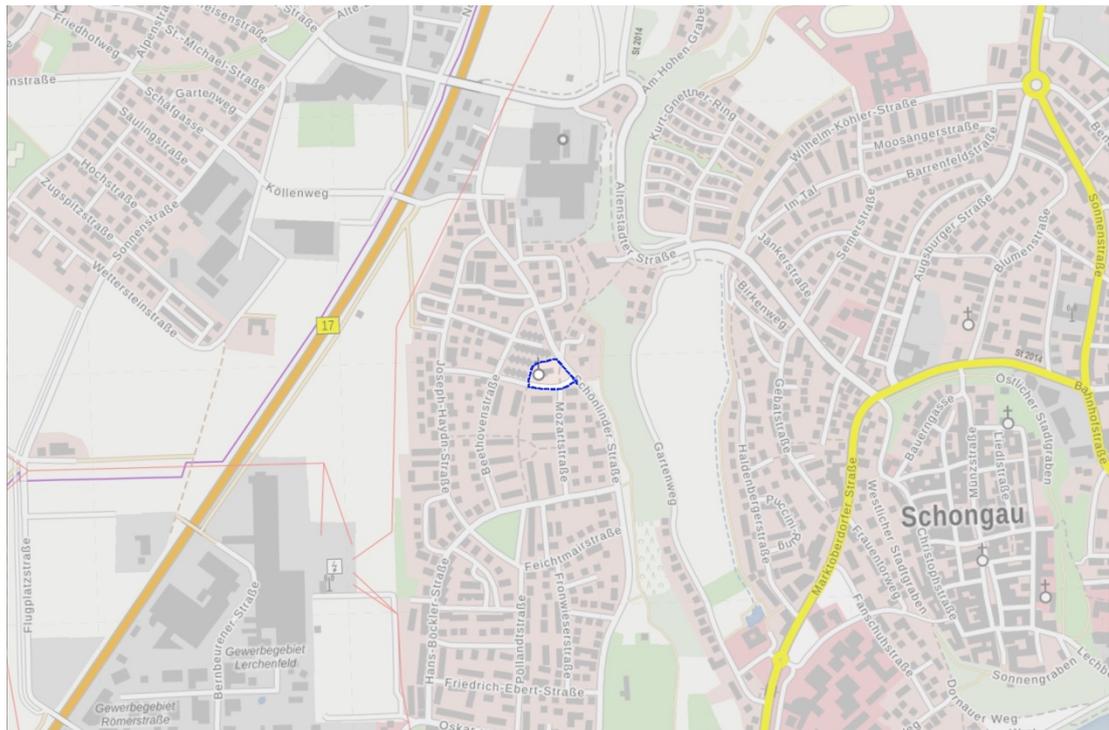


Abb. 1 Lage im Stadtgebiet o.M.
(© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Nachdem die neapostolische Kirchengemeinde ihr langjähriges Gotteshaus in der Johann-Sebastian-Bach-Straße in Schongau-West 2019 aufgegeben hat, wurde das Grundstück veräußert und soll nunmehr zu Wohnungsbau entwickelt werden. Das Ende 2019 fertiggestellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Schongau hebt den Grundsatz hervor, dass für den im Stadtgebiet bestehenden Mangel an Wohnungen vorrangig eine Entwicklung von Innenbereichsflächen in Frage kommt.

Die Stadt Schongau hat beschlossen, eine dem ehemaligen Kirchgrundstück benachbarte kleinere städtische Grünfläche und den dazwischenliegenden Weg in die bauliche Entwicklung miteinzubeziehen und 2020 einen städtebaulichen Entwurf ausarbeiten lassen, der das Gesamtareal überplant. Nach Billigung des städtebaulichen Entwurfs will die Stadt ihre Flächen nun veräußern, damit der Grundeigentümer das vorgegebene Konzept realisieren kann.

2. Ausgangslage



Abb. 2 Geltungsbereich im Luftbild o.M. (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

2.1 Lage, Beschaffenheit und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Schongau-West ca. 900 m Luftlinie nordwestlich der Altstadt. Es wird begrenzt von der Schönlinger Straße im Osten und der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Süden. Während in der südlichen Nachbarschaft max. dreigeschossiger Geschosswohnungsbau anliegt, schließt jenseits eines umlaufenden Fußwegs westlich und nördlich eine von der Beethovenstraße erschlossene zweigeschossige Kettenhaussiedlung an. Auf der Ostseite der Schönlinger Straße ist derzeit ebenfalls eine Nachverdichtung in Umsetzung (Bebauungsplan Nr. 95 "Östlich der Schönlinger Straße II").

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 96 umfasst die zur Entwicklung anstehenden Grundstücke mit den Fl.Nrn 1537 (ehem. Grünfläche), 1537/4 (Fußweg), 1539/1 (ehem. Kirchengrundstück), 1539/2 (Parkbuchten an der Johann-Sebastian-Bach-Straße) außerdem den anliegenden Teil der Straßenverkehrsfläche der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Fl.Nr. 1537/2 (Teil)).

Das westliche Teilgrundstück ist bebaut mit dem aus den 1970er Jahren stammenden ehemaligen Kirchenbau samt Nebengebäuden. Die östliche Grünfläche ist geprägt von einer imposanten Buche, die östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges steht. Unmittelbar südlich der ehemaligen Kirche findet sich eine große Zeder und weitere Nadelgehölze. Das Kirchengrundstück ist zum Weg hin mit einer halbhohen Hecke eingefasst. Im Norden des Grundstücks stehen heute mehrere kleinere Laubbäume.

Das Gelände im Umgriff ist auf einer Höhe von ca. 727 m ü. NN weitgehend eben. Mit einer Ausdehnung von ca. 55 m in nord-südlicher und ca. 75 m in ost-westlicher Richtung umfasst der Geltungsbereich insgesamt ca. 0,39 ha. Hiervon entfallen ca. 0,08 ha auf die Straßenverkehrsfläche der Johann-Sebastian-Bach-Straße.

2.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über die Schönlinger-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Marktoberdorfer-Straße im Süden, Bundesstraße B17 Füssen-Augsburg im Norden) angebunden. Eine Haltestelle des Stadtbusses befindet sich in ca. 100 m westlicher Entfernung an der Kreuzung Johann-Sebastian-Bach-Straße / Beethovenstraße.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Schongau, die Wasserversorgung im Planungsgebiet durch die Stadtwerke Schongau, ebenso die Stromversorgung.

Die Müllbeseitigung in der Stadt Schongau erfolgt durch die landkreiseigene EVA-Abfallentsorgungsgesellschaft mbH.

2.4 Denkmalpflege

Im Umgriff oder im unmittelbaren Umfeld sind keine Bau-oder Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

2.6 Kanalleitung

In der Wegfläche liegt die Trasse eines stätischen Abwasser-Kanals, die nicht überbaut werden kann.

2.7 Verkehrslärmbelastung

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmemissionen der Schönlinger Straße.

ENTWURF

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Für den Bebauungsplan 96 kommt insbesondere folgende Zielsetzung des LEP in Betracht:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2).

3.2 Regionalplan Oberland (17)

Die Stadt Schongau liegt am westlichen Rand der Region Oberland (17) am Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachse München-Lindau und der regionalen Entwicklungsachse Augsburg-Füssen. Schongau bildet mit dem benachbarten Markt Peiting ein gemeinsames Mittelzentrum.

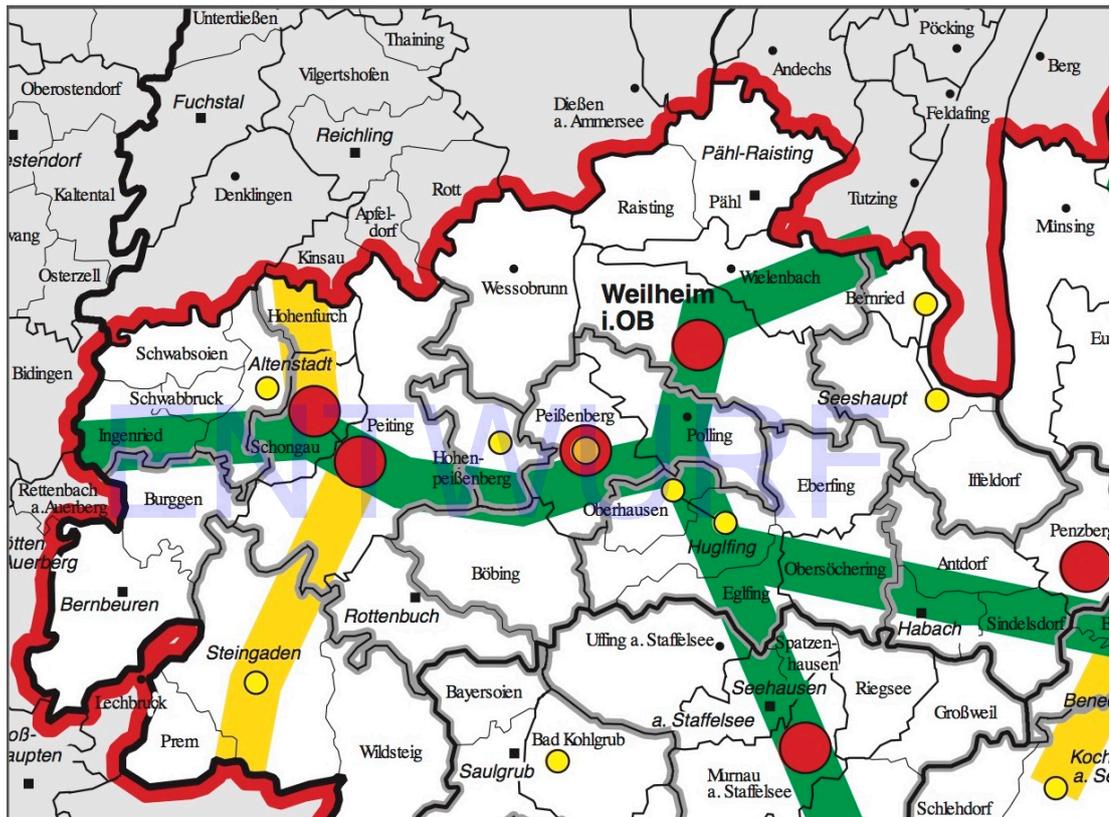


Abb. 3 Regionalplan Oberland, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)

Für den Bebauungsplan 96 sind insbesondere folgende Grundsätze des Regionalplans relevant:

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (G.1.1)
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (G1.2)

3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 4 rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des BP 96 (o.M.)

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 96 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schongau als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchlichen Zwecken dienend sowie als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf



Abb. 5 Lageplan Städtebaulicher Entwurf 2020 mit Umgriff des Bebauungsplans (o.M.)

Der 2020 im Auftrag der Stadt entwickelte städtebauliche Entwurf sieht für das Areal an der Nahtstelle zwischen dem dreigeschossigen Geschosswohnungsbau im Süden und den verdichteten zweigeschossigen Einfamilienhäusern eine Bebauung mit insgesamt vier Baukörpern vor, die über drei Geschosse verfügen, wobei das oberste jeweils als Staffelschoss ausgebildet wird. Die drei langgestreckten westlichen gruppieren sich um einen gemeinsamen Hof, unter dem die von Süden angefahrne Tiefgarage liegt. Der östliche Baukörper auf der bisherigen Grünfläche liegt davon abgesetzt. Er betont die Einmündung von Johann-Sebastian-Bach-Straße und Schönlinger Straße. Die prägende Buche kann ebenso erhalten werden, wie die bestehende Wegeverbindung.

4.2 Vorentwurf Bebauungsplan

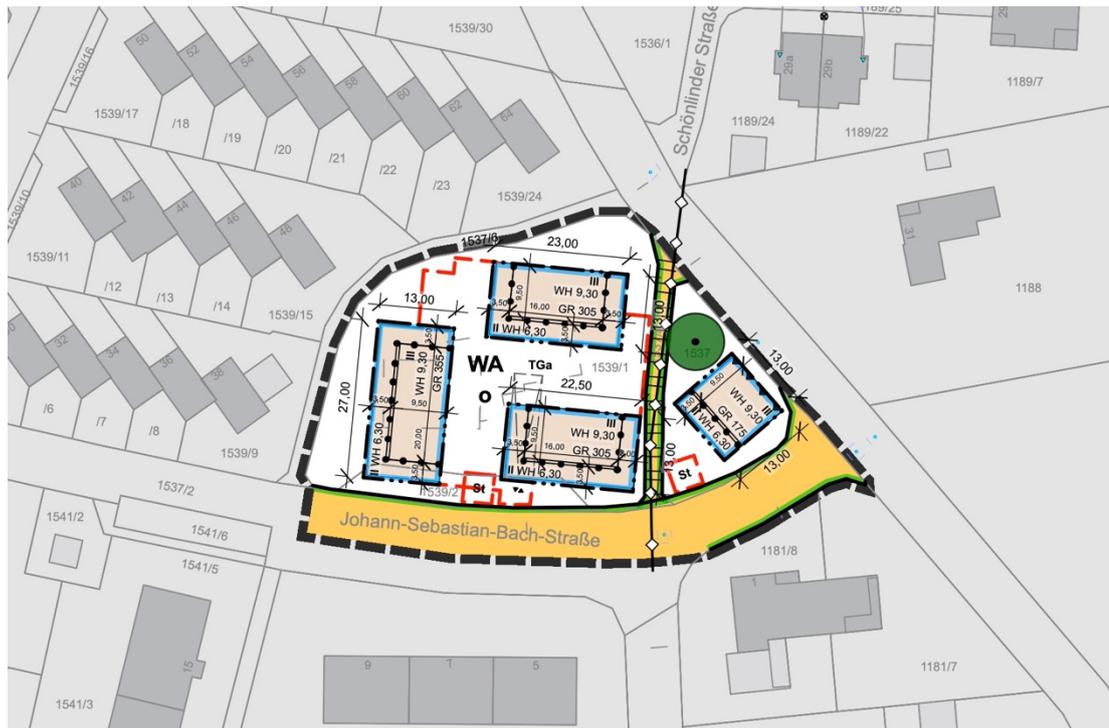


Abb. 6 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 96, Januar 2021 (o.M.)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans orientiert sich eng an dem beschriebenen städtebaulichen Konzept.

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Um Störungen für die Umgebung vermeiden zu können, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächen (GR), maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Es ist außerdem festgesetzt, dass die Grundfläche für die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf (Summenmaß der Versiegelung).

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts. Die Ausbildung von Staffelgeschossen wird über Nutzungstrennlinien sichergestellt.

Abstandsflächen

Bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhen lassen sich nahezu durchgehend Abstandsflächen nach der bisherigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (1H und 16m-Privileg) einhalten. Belichtung und Belüftung sind in jedem Fall gewahrt. Im Bebauungsplan wird ein Vorrang der Baugrenzen festgesetzt.

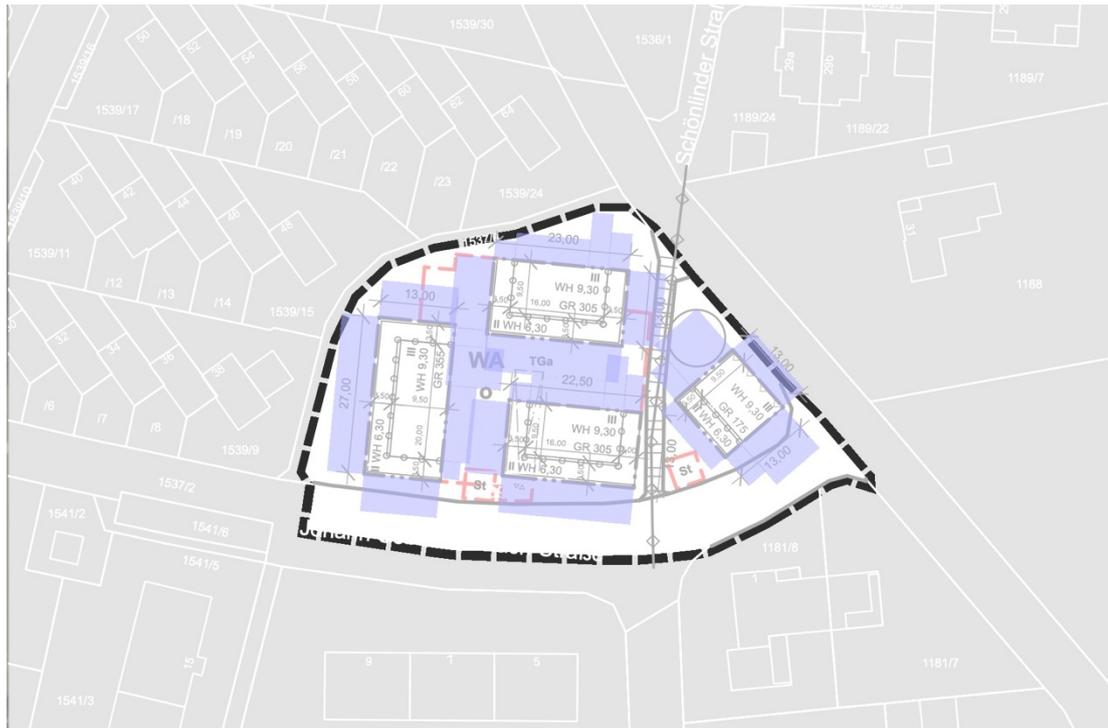


Abb. 7 Skizze Abstandsflächen (o.M.)

Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Tiefgarage wird über eine in den südlichen Baukörper integrierte Rampe erschlossen und liegt unterhalb des Hofes auf dem westlichen Grundstücksteil. Zusätzlich werden Besucherstellplätze festgesetzt, die von der Johann-Sebastian-Bach-Straße angefahren werden.

Verkehrsflächen

Zur Verbreiterung des Gehwegs an der Johann-Sebastian-Bach-Straße wird eine Teilfläche aus den Grundstücken der öffentlichen Fläche zugeschlagen. Der bestehende Fußweg durch das Areal wird weiterhin als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann die gewachsene Wegeverbindung bestehen bleiben. Der städtische Kanal liegt unverändert in der öffentlichen Fläche und muss nicht über ein Leitungsrecht durch Privatfläche gesichert werden.

Grünordnung

Die vorhandene Buche wird als zu erhalten festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zur Durchgrünung mit heimischen Gehölzen.

Immissionsschutz

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung werden für die vom Straßenverkehrslärm beaufschlagte Nordost-Fassade des östlichen Baukörpers Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen.

4.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

5. Flächenbilanz

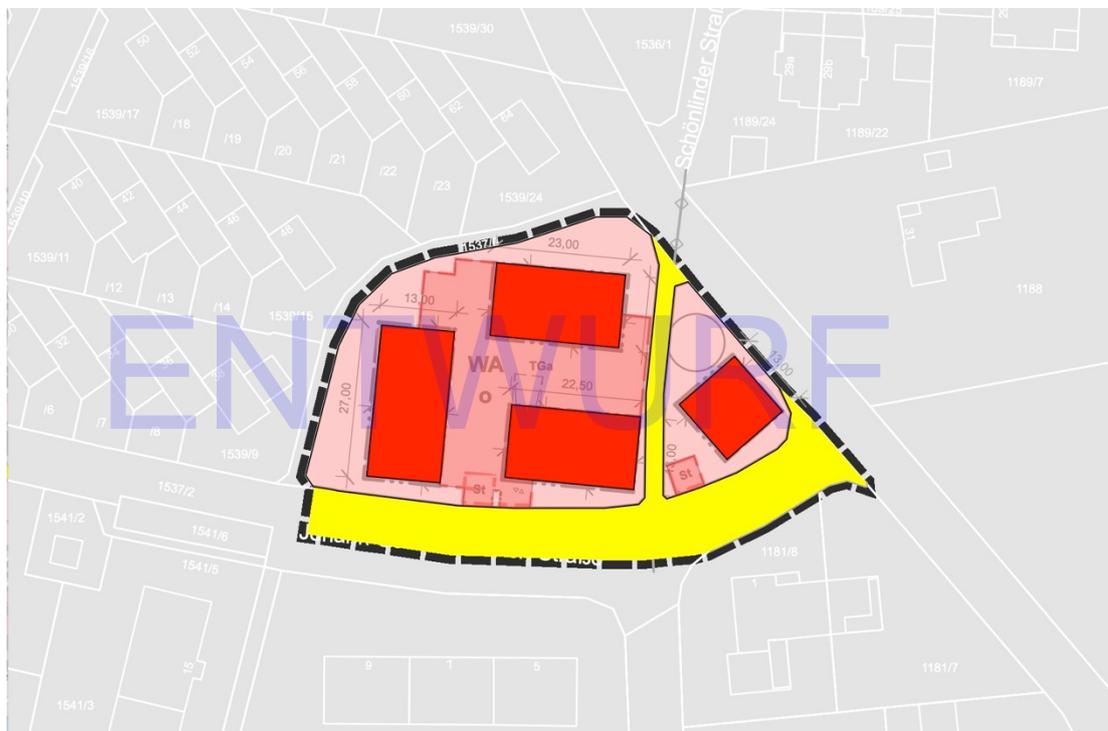


Abb. 8 Skizze Flächenbilanz (o.M.)

Bruttobauland	0,387 ha	=	100,0 %
Nettobauland	0,287 ha	=	74,2 %
Verkehrsfläche	0,100 ha	=	25,8 %

Germering, 22. Januar 2021

Schongau, 22. Januar 2021

.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....
Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister