

Stadt Schongau
Landkreis Weilheim-Schongau



vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 "Forchet III, 17. Änderung"

gemäß § 12 i.V.m. § 13a BauGB

i.d.F. vom 21.03.2023

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

Auftraggeber:	
Stadt Schongau Münzstraße 1 - 3 86956 Schongau	Tel.: 08861.214.0 Fax: 08861.214.140
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Stadt Schongau für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III, 17. Änderung", gemäß § 12 i.V.m. § 13a BauGB, mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Schongau folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Marktoberdorfer Straße, zwischen der Zugspitzstraße und der Klammspitzstraße. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1867, Gemarkung Schongau. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,22 ha. Die genaue Größe und Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.03.2023. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.
- 2.2 Der VEP, Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III, 17. Änderung" für Wolfgang Lankes (Birkenweg 25, 86972 Schwabniederhofen), M 1: 250, erstellt von der Riesemann Ingenieur GmbH, 86899 Landsberg a.L., i.d.F. vom 21.03.2023, ist Bestandteil dieser Satzung.
- 2.3 Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, (Bericht-Nr. Bericht 22024_bpl_str_gu01_v2, vom 01.04.2022) ist in ihrer Gesamtheit als Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz Bestandteil des Bebauungsplans gültig und anzuwenden.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es sind nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, für die sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 3.1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie auch die nach Ziffern 6, 7 und 8 enthaltenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
 - 3.1.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 7 BauGB wird bestimmt, dass im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind.
- 3.2 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8.1 dieser Satzung. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.2 Abstandsflächen

- 4.2.1 Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (hier: Baugrenze) in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung (hier: maximale Wand- und Gebäudehöhe sowie maximale Anzahl der Geschosse) gehen der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO vor. Wird die Baugrenze entsprechend Nr. 5.2 überschritten, sind diese Überschreitungen abstandsflächenrechtlich unabhängig von dem Formulierungsvorschlag zu prüfen; abstandsflächenrechtlich nicht privilegierte Anbauten i. S. v. Art. 6 Abs. 6 BayBO müssen die Abstandsflächen einhalten.

§ 5 Bauweise

- 5.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Nebenanlagen gilt darüber hinaus die Linie nach 15.3 PlanZV gemäß Planzeichnung.
- Hinweis:* Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann als Ausnahme die Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände zugelassen werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.
- 5.3 Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten, dunkelblauen Linie sind Schallschutzmaßnahmen, die gemäß § 11 erforderlich sind, zulässig.

§ 6 Garagen/ Nebenanlagen / Stellplätze

- 6.1 Nebenanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch die rote Linie gemäß Ziffer 15.3 PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Die Überdeckung der Garagendächer muss mindestens 0,3 m Mutterboden beinhalten und ist zu begrünen. Dachbegrünungen werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.
- Ausnahmsweise sind für Nebenanlagen mit unter 10 m² Grundfläche auch andere Dachformen zulässig.
- 6.3 Die Garagenanlage an der Marktoberdorfer Straße ist zu dieser Straße hin anzuschütten. Die entstehende Böschung ist zu begrünen, sodass mit der Dachbegrünung der Garagen ein geschlossenes Grün entsteht.
- 6.4 Vor Garagentoren sind mindestens 6 m Abstand zur Hinterkante der öffentlichen Straße einzuhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze sind verbindlich einzurichten.
- 6.5 Für (Tief-)Garagen und deren Einfahrten gilt auch die rote Linie nach 15.3 PlanZV gemäß Planzeichnung. Das Dach der Tiefgarage ist mit mindestens 0,60 m Mutterboden zu überdecken und zu begrünen.
- 6.6 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sie müssen versickerungsfähig ausgeführt werden
- 6.7 Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der aktuell gültigen Fassung (vorliegend i.d.F. vom 12.09.1994)
- 6.8 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Steingärten und foliengedeckte Gartenflächen stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind unzulässig.
- 7.2 Auf dem Baugrundstück sind pro 300 m² ein Baum der 2. Wuchsordnung, zwei Obstbäume (Halbstamm) oder fünf Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Von den Pflanzstandorten der Planzeichnung kann innerhalb des Grundstücks bzw. innerhalb der Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben abgewichen werden. Die Grenzabstände gemäß AGBGB sind einzuhalten.
- 7.3 Je fünf erforderliche Kfz-Stellplätze ist ein Kleinbaum mit einer Wuchshöhe von 5 bis 10 m gemäß der Pflanzliste auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden.
- 7.4 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können heimische Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden.

Hinweis: Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsordnung,

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. H., StU 20-25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Hänge-Birke*
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung,

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. H., StU 18-20 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus sp.	- Erlen-Arten (Schwarz- und Grau-Erle*)
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Obstbäume,

Mindestqualität: 3x v.m.B. StU 14-16 cm, Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m, nur heimische Sorten

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht sowie Arten, die im Rahmen der Klimaanpassung erforderlich werden. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude/ Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Es werden für das Gebäude nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Höhenkote (m ü NN)	Maximale Wandhöhe	Maximale Gebäudehöhe	Dachform	Anzahl der Geschosse
731,50	12,5 m	12,9 m	Flach- / Pultdach bis 7°	III / IV

Definition

Wandhöhe = Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der festgesetzten Höhenkote bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Gebäudehöhe = Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von der festgesetzten Höhenkote bis Oberkante Dachfirst.

Höhenkote = definierte Höhe für Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG)

III / IV = verbindlich drei bzw. vier Geschosse gemäß Planzeichnung

8.2 Die Mindestwerte für wesentliche Gebäudeteile des Wohn- und Geschäftshauses liegen bei Wandhöhe und Gebäudehöhe (viergeschossiger Teil) maximal 1,50 m unter den jeweiligen vorgenannten Maximalwerten.

Einzelne und untergeordnete Gebäudeteile, wie auch Tiefgaragen mit ihren Einfahrtseinhausungen fallen explizit nicht unter die Mindestwertregelung.

- 8.3 Die Oberkante der Brüstung im dreigeschossigen Bereich wird auf 10 m beschränkt. Es gilt hier das senkrechte Maß von der festgesetzten Höhenkote bis zum oberen Abschluss des Bauteils.
- 8.4 Die Dacheindeckung nicht begrünter Dächer hat mit gleichfarbig roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zu erfolgen. Für Flach- und Pultdächer sind Eindeckungen in Blech zulässig. Gauben, Giebelaufbauten und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Materialien zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind. Dachbegrünung ist zulässig.
- 8.5 Fassaden:
- 8.5.1 Außenwände sind in herkömmlicher handwerklicher Art glatt zu verputzen. Hierbei sind nur Kalk- oder Mineralfarben in gebrochenen weißen oder in sandigen Tönen zulässig. Alternativ können Holzverkleidungen angebracht werden. Der Anstrich von hölzerner Fassadenverkleidung hat naturfarben (Grau- bis Braunschattierungen) zu erfolgen, wobei naturbelassenes Holz zulässig ist. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind bis zu 50 % der gesamten Fassaden des jeweiligen Gebäudes in Farben zulässig, die für Solarenergieanlagen üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.5.2 Süd- und Ostfassaden in Bereichen ohne darüberliegende Balkone und Fensteröffnungen sind zu begrünen. Dazu sind Pflanzstreifen für geeignete Kletterpflanzen anzulegen und, falls im Erdgeschoss erforderlich, geeignete Rank- und Kletterhilfen anzubringen. Fassadenoberflächen, Verankerungen und Statik sind dabei auf die Anforderungen der Art der Bepflanzung abzustimmen.
- 8.6 Für Dachflächen des 3. Obergeschosses sind Solarenergieanlagen vorgeschrieben. Die vollständige Eindeckung im Rahmen der technischen Realisierbarkeit ist anzustreben. Eine Aufständering ist bis 0,6 m über der Dachoberfläche zulässig. Diese Solarenergieanlagen fallen nicht unter die Begrenzung für die maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 8.7 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen.

§ 9 Einfriedungen/ Freiflächengestaltung / Niederschlagswasser

- 9.1 Einfriedungen, Zäune und Sträucher zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Einfriedungen und Zäune müssen mindestens 0,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden.
- 9.2 Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind optisch zu gliedern, in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen, mindestens abschnittsweise 15 cm Bodenfreiheit etc.) und dauerhaft zu begrünen.
- 9.3 Wo die Schallschutzmaßnahme (gem. § 11.1.2) nicht als begrünter Wall ausgeführt wird, ist eine Schallschutzwand zu errichten. Diese ist begrünt oder in natürlichem Holz bzw. in natürlichen Holzfarben zulässig. Ihre bauliche Höhe ist auf das für die Schallschutzmaßnahme erforderliche Maß zu beschränken.
- 9.4 Es ist im Rahmen der Eingabeunterlagen ein mit dem Freiflächengestaltungsplan abgestimmtes Entwässerungskonzept für das Grundstück vorzulegen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Niederschlagswasser von Dachflächen soll gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) Verwendung finden.
- 9.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im für das Vorhaben erforderlichen Maß zulässig. Tiefgaragen sind, sofern nicht für Treppenabgänge, Lüftungsschächte und Zufahrten und dgl. benötigt, anzuschütten und zu überdecken.
Hinweis: Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Auch Muster oder Schriften die durch die Verwendung unterschiedlicher Dachziegelfarbtöne entstehen, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –Logos sind in ihrer Ausdehnung auf eine Fläche von maximal 0,5 m² zu beschränken. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

11.1 Verkehrslärm

Vorbemerkung

Für das Gebäude ist teilweise mit erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsräuschen insbesondere durch die Marktoberdorfer Straße sowie Zugspitzstraße zu rechnen. Die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete [von 60/50 dB(A) tags-über/nachts] werden dabei teilweise nicht eingehalten und um bis zu 7 dB(A) tagsüber bzw. 9 dB(A) nachts überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV werden dabei jedoch lediglich im Nachtzeitraum an den, den Straßen unmittelbar zugewandten Fassaden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz sind daher erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen:

11.1.1 Laubengangerschließung

Für die der Marktoberdorfer Straße und Zugspitzstraße zugewandten Fassaden, mit schutzbedürftigen Nutzungen, ist für das 1.OG bis 3.OG eine geschlossene Laubengangerschließung mit einer Einfügedämpfung von mindestens 12 dB vorzusehen.
und

11.1.2 Errichtung Schallschutzwand/ Wall

Errichtung einer abschirmwirksamen (schalldicht geschlossenen) Schallschutzwand-/Wall Höhe H = 3,3 m an der Marktoberdorfer Straße, H = 3 m entlang der Zugspitzstraße, (Gesamt-) Länge ca. L = 76 m, schalltechnische Eigenschaft: absorbierend, Reflektionsverlust ≥ 3 dB
und

11.1.3 Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:

Auch unter Berücksichtigung einer geschlossenen Laubengangerschließung sind bei Bauanträgen nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

Fassadennr./ Ausrichtung	Stockwerk	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliche	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
					max. MALP gem. DIN 4109-2:2018-01	erf. R'w,ges des Außenbauteils in dB Gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter
geplante Bebauung							
Nordfassade / Marktoberdorfer Straße	EG	65	35	30	+	1)	1)
	1.OG - 3.OG	60 ^{a)}	30	30	0	--	--
Westfassade / Zugspitzstraße	EG	66	36	31	+	1)	1)
	1.OG - 3.OG	60 ^{a)}	30	30	0	--	--
Ostfassade Nord tlw. abgewandt Marktoberdorfer Straße	EG	61	31	30	0	--	--
	1.OG	64	34	30	0	--	--
	2.OG	68	38	33	+	1)	2)
	3.OG	67	37	32	+	1)	1)
Südfassade	2.OG	63	33	30	0	--	--
	EG - 1.OG u. 3.OG	60	30	30	--	--	--
Abgewandte Fassaden	EG - 3.OG	60	30	30	--	--	--
Südfassade West / tlw. abgewandt Zugspitzstraße	EG - 3.OG	65	35	30	+	1)	1)
n.v.	=	nicht vorhanden					
+	=	erforderliche Maßnahme					
0	=	empfohlene Maßnahme					
1)	=	alternativ zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme					
2)	=	zusätzlich erforderliche Maßnahme, falls schutzbedürftige Aufenthaltsräume über kein Fenster zur Querlüftung an Fassaden mit geringerer Anforderung verfügen					
a)	=	unter Berücksichtigung eines geschlossenen Laubenganges mit mind. 12 dB Einfügedämpfung					

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.
2. Schutzgut Boden
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
3. Artenschutz
Nach §§ 39 und 44 BNatSchG soll eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen bzw. ist der Eingriffsverursacher verpflichtet, dafür zu sorgen, dass insbesondere keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen. Ist ein jahreszeitliches Ausweichen in nicht störungsempfindliche Zeitfenster nicht möglich und sind derlei Maßnahmen unvermeidbar, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde (Reg. v. Obb.) vor deren Beginn.

§ 13 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III, 17. Änderung", bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.03.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schongau, den

Falk Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister

Anlagen:

VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III, 17. Änderung" für Wolfgang Lankes (Birkenweg 25, 86972 Schwabniederhofen), M 1: 250, erstellt von der Riesemann Ingenieur GmbH, 86899 Landsberg a.L., i.d.F. vom 21.03.2023

- Teilbild-Nr. 148 – EG, Teilbild-Nr. 159 – 1OG, Teilbild-Nr. 169 – 2OG, Teilbild-Nr. 189 – 3OG, Teilbild-Nr. 78 – A-A, Teilbild-Nr. 79 – B-B, Teilbild-Nr. 181 – Nord-Ansicht, Teilbild-Nr. 184 – West-Ansicht

Schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstr. 15, 86916 Kaufering, Bericht 22024_bpl_str_gu01_v2, vom 01.04.2022

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan 17, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP 2018 – und im Regionalplan der Region 17 Oberland dargelegt. Schongau liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im sogenannten Allgemeinen ländlichen Raum. Schongau bildet mit Peiting zusammen ein Mittelzentrum und liegt nicht im Bereich des Alpenplans. Landschaftlich und touristisch liegt Schongau im Teilgebiet Pfaffenwinkel.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der verdichteten, flächensparenden Bebauung im erschlossenen Bereich der städtischen Siedlungslage Schongaus. Durch den neuen Bebauungsplan werden die bestehenden Gebietskonzepte aufgenommen und lediglich auf ein geplantes Vorhaben konkretisiert. Insofern wird der Bebauungsplan übergeordneten Planungszielen nicht entgegenstehen.

4. Planung

4.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet soll sich in die umgebende gemischte Nutzung einfügen. Die ausgeschlossenen Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen (Gartenbaubetriebe) oder sind anderswo in der Ortslage geeigneter angesehen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Vergnügungstätten). Aus Lärmschutzgründen und zur Sicherstellung einer Mindestmenge an gewerblichen Anteilen sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Im Übrigen gelten die im Durchführungsvertrag formulierten Vorhaben der Nutzung.

Es gilt die offene Bauweise (o). Die Rechtsgrundlage ist hierzu in § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO gegeben.

Die Baugrenze darf durch Ausnahme für einzelne Gebäudeteile wie Gesimse und Dachüberstände bis zu 1,50 m überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Kellerlichtschächte, Treppenstufen, Vordächer und dergleichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m in Anspruch nehmen; im Übrigen gilt hier Art. 6 Ziffer 6 der BayBO.

Um gesunde Wohnverhältnisse im obersten Geschoss schaffen zu können kann es erforderlich sein, Vorbauten bis an die Baugrenze heranzuführen, die tiefere Abstandsflächen zur Folge haben könnten, als das zurückversetzte Laternengeschoss. Die unmodifizierte Anwendung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 BayBO mit 0,4 H könnte in Teilpunkten - je nach natürlichem Gelände - zu Überschreitungen der Abstandsflächen über das Grundstück entlang der östlichen Baugrenze und möglicherweise auch im Süden führen. Städtebaulich sind diese Überschreitungen vertretbar und als unwesentlich angesehen worden und es wurde die Festsetzung getroffen, die dieses Maß entsprechend verkürzen. Ziel der Festsetzung ist es, das konkret bekannte Vorhaben zu ermöglichen und nicht den kleinräumigen Höhenunterschieden des natürlichen Geländes im Bereich zu unterwerfen. Da das Vorhaben bekannt ist, wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass das im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Gebäude nach den Maßgaben des § 8 der Satzung (mit einer maximalen Höhe von 12,9 m über der Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG / OFRB EG) von 731,50 m üNN) zulässig sein soll. Das nächstgelegene Nachbargebäude liegt über 12 m entfernt und gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Durchlüftung, etc.) bleiben gewahrt.

Zur Marktoberdorfer Straße hin ist ein Laubengang ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen, der im 3. Obergeschoss zurückversetzt ist und auch die Silhouette des Treppenhauses soll an der Gebäudekante gegenüber der Baugrenze für das vierte Geschoss zurück weichen. Dies wird durch die „Knödellinie“ (Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach 15.14 PlanZV) vorgegeben. In den dreigeschossigen Bereichen können neben Dachflächen z.B. auch Begrünungen, Dachterrassen oder Solarenergieanlagen eingerichtet werden.

Garagen und Stellplätze:

Für Garagen und Carports gilt auch die Linie nach 15.3 der PlanZV (rote Strich-Linie). Stellplätze dürfen auch außerhalb der so oder durch Baugrenzen festgelegten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Vor dem Tiefgaragentor sind 6 m (eine Stellplatztiefe) einzuhalten, sodass wartende Fahrzeuge bei der Öffnung des Tores nicht im öffentlichen Straßenraum stehen bleiben. Für Fahrräder wird empfohlen, je Wohneinheit mindestens einen Stellplatz vorzusehen.

Die Neigung der Tiefgaragenrampe muss nach § 3 Abs. 1 GaStellV max. 15% haben. Voraussichtlich sind auf Grund der Überdeckung jedoch 18 % erforderlich. Eine Abweichung sollte hier gewährt werden, wenn dargelegt ist, dass die Einfahrt für Fahrzeuge dennoch technisch geeignet möglich ist. Die Wannenausrundung und die Kuppe sind in der Ausführung der Tiefgarage entsprechend zu berücksichtigen.

Für den nördlichen Grundstücksteil ist ein geschlossener Baukörper mit Garagen vorgesehen, um das Erdgeschoss gegen den von Norden her einwirkenden Lärm abzuschirmen. Dieses Gebäude ist straßenseitig anzubringen, mit Humus zu überdecken und einzugrünen (vgl. Nachbargrundstück).

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Das Grundstück wurde bereits abgeschoben. Nach der Errichtung der Garagen soll der bisher mit Bäumen bestandene Streifen als Lärmschutzwall ausgebildet und als begrünte Böschung gegenüber der Marktoberdorfer Straße in Erscheinung treten. Die Umgebung ist bereits im Bestand bebaut. Ein Kontakt zur freien Landschaft besteht nicht.

5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen sollen zur Einbindung ins Ortsbild beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung der Gehölze soll die Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Bäume begünstigen wesentlich die klimatischen Faktoren (Sauerstoffproduktion, Wasserrückhalt, Schutz vor Sonnenstrahlung und Erosion). Ost- und Südfassaden sind mittels Rankhilfen (auch zur Überbrückung des Sockels bzw. eines zurückspringenden Erdgeschoßteils) in Bereichen, die senkrecht darüber keine Balkone oder Fensteröffnungen enthalten mit Pflanzbeeten zu versehen und geeignete Kletterpflanzen anzubringen. Die Anforderungen an die Wuchs- und Rankbedingungen der jeweiligen Art sind dabei genauso zu beachten, wie die erforderliche Fassadenoberfläche und die Gebäudestatik.

5.3 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme gemäß Vorschlagsliste in der Satzung zulässig sind. Es sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher in der Planzeichnung dargestellt. Steingärten und foliengedekte Bereiche bieten keinen naturschutzfachlichen Wert und verschlechtern die Versickerungsleistung der Oberflächen. Diese stellen zudem keine gärtnerische Gestaltung, sondern vollversiegelte Bereiche (Anrechnung auf GRZ) dar. Für die Pflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzstandorte der Planzeichnung sind vorgeschlagen. Hiervon darf abgewichen werden, wobei die Nachbarabstände einzuhalten sind. Dargestellt sind sieben Baumstandorte (ca. 2.200 m² Baugrundstück, 1 Baum / 300 m²) im Grundstücksbereich und drei verbindlich in der privaten Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben zu setzende Gehölzstandorte. Damit sind bereits 15 (ein Baum je 5 erforderlicher, oberirdischer) Stellplätze abgedeckt. Durch die Grünordnung sind auch für Bäume ersatzweise zu pflanzende Obstgehölze und Sträucher zugelassen. Die Maßnahmen dienen zur Durchgrünung. Die Arten und Standorte werden erst über die Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Garagendächer werden begrünt. Die Tiefgarage ist hierzu mit mindestens 0,60 m Mutterboden zu überdecken. Stärkere Überdeckung, um ausreichend Pflanzgrund für Gehölze zu schaffen, ist zulässig.

5.4 Freiflächengestaltung

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (üblicherweise M 1:200) enthält regelmäßig Informationen zur Höhenlage der Gebäude, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Abfallbehälterstellflächen, Pflanzstandorte mit den zu pflanzenden Arten, überbaute und befestigte Flächen, Entwässerung sowie Grünflächen.

Auf dem Grundstück sind, da mehr als 3 Wohnungen auf dem Grundstück errichtet werden nach Art. 7 Abs. 3 BayBO Kinderspielflächen einzurichten. Es wird empfohlen, dies im Freiflächengestaltungsplan zu berücksichtigen.

6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

6.1 Immissionsschutz

Gegenüber dem 2019 betrachteten Baukonzept ist das gegenständliche Gebäude um bis zu 20 m gegenüber der Marktoberdorfer Straße zurückversetzt. Unter konservativem Ansatz und zu Gunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gegenüber der betrachteten Situation nur Verbesserungen zu erwarten. Die Auflagen zum Schallschutz in § 11 der Satzung entsprechen den vorgeschlagenen fachlichen Empfehlungen des Gutachterbüros. Im Detail wird auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen. Teils kann durch einen geschlossenen Baukörper für Garagen die erforderliche Schallschutzmaßnahme gegenüber der Marktoberdorfer Straße umgesetzt werden. Zur besseren Einbindung werden die Garagen zur Straße hin angeschüttet und überdeckt, sodass ein begrünter Lärmschutzwall entsteht. Im weiteren Verlauf nach Westen wird eine schalldämpfende Einfriedung (absorbierende Lärmschutzwand) mit einer Höhe von bis zu 3,3 m über der Straßenoberkante er-

forderlich. Für die Gestaltung sind in der Ausführung begrünte, hölzerne oder in naturnahen Holzfarben gehaltene Elemente zulässig.

Um sicherzustellen, dass schutzbedürftige Zimmer aller Einheiten belüftet werden können, ohne gezwungenermaßen zur lärmexponierten Seite zu öffnen, wurde in Rücksprache mit dem Schallgutachterbüro der Punkt 2) in der Tabelle bei § 11 der Satzung ergänzt. Die Nutzungseinheiten sind entsprechend zu organisieren.

6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Weilheim-Schongau.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

In der Stadt Schongau steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Abfälle entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.4 Klimaanpassung

Die Einrichtung von Solarenergieanlagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als Maßnahme zum Klimaschutz vorgeschrieben. Werden Dachflächenbereiche des 3. Obergeschosses nicht mit Solarenergieanlagen belegt, ist dies nur zulässig, wenn dies technisch zu begründen ist. Durch die Nutzung und den sachgemäßen Umgang mit anfallendem Regenwasser werden die Wasserreserven geschont. Ein Entwässerungskonzept ist zu erstellen und die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

6.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB.

„Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

6.6 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es werden vorbelastete Innenbereichsflächen mit verdichteter Bebauung belegt, was die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermeidet.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts werden Garagen und Tiefgaragen begrünt. Das Dachwasser wird voraussichtlich aufgefangen und als Brauchwasser genutzt. Der naturnahen Versickerung soll der Vorzug gegeben werden, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Zum Schutz bei Starkregenereignissen wird die OK RFB EG mindestens ca. 20 cm über dem Geländeniveau liegen. Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Die Pflanzgebote für Gehölze verbessern das Kleinklima im Bereich. Kleinbäume sollen mit den Stellplätzen und Fahrwegen assoziiert werden, um die Erhitzung von Asphaltflächen zu reduzieren. Dachbegrünung reduziert die Erwärmung der Gebäude.

Der stark vorbelastete Innenortsbereich erfährt durch gärtnerische Pflege und Bepflanzungsaufgaben eine Aufwertung.

Der Gebäudelärmschutz wurde an Hand gutachterlicher Betrachtungen erarbeitet und sorgt dank geeigneter architektonischer Gestaltung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Erdgeschoss bzw. auf den Freiflächen wird durch den geschlossenen Garagenriegel und die Lärmschutzwand weniger Straßenlärm auftreten.

Die Landschaft ist auf Grund der Innenortslage nicht direkt betroffen. Die Durchgrünung sorgt für ein angenehmeres Ortsbild. Kultur- und Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Zur Förderung der regenerativen Energien werden Solarenergieanlagen auf dem Dach des Laternengeschosses vorgeschrieben.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die vorgenannten Maßnahmen gering und in einem unschädlichen Ausmaß gehalten.

7. Technische Infrastruktur, Erschließung

7.1 Straßen

Die Erschließungsstraßen sind bereits hergestellt. Das Umfeld ist rundherum bebaut. Die privaten Straßen um das Gebäude werden gemäß VEP angelegt. Die Einfahrt erfolgt über die Zugspitzstraße. Ausgefahren wird auf die am Baugrundstück in einen Wendehammer endende Klammspitzstraße.

7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind gemäß Erschließungsplanung an die Kanalisation und an die Kläranlage angeschlossen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt Schongau. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Mit Einreichung der Bau-Unterlagen hat der Bauherr gegenüber der Stadt Schongau den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen; der Überlauf kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Grundsätzlich soll der Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und private Verkehrs- und Hofflächen sowie von Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden (Pflaster, wassergebundene Decke, o.ä.). Das DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes für die Bauausführung:

- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone versickert werden. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In den öffentlichen Kanal darf ausschließlich häusliches Abwasser eingebracht werden.

