

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ALTENSTADT, LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM ÄNDERUNGSANTRAG Nr. 1

A) ALLGEMEIN

Nach Fertigstellung der Ortsverbindungsstraße Altenstadt - Schongau sowie endgültiger Festlegung der z. Zt. im Bau befindlichen Umgehungsstraße B 17 neu mit ihren Anbindeschleifen und Verbindungsbrücken ist es angebracht, die an diese Hauptmarkierungstrassen angrenzenden künftigen Baulandflächen nochmals zu überdenken.

Der Gemeinderat beschließt deshalb in der Sitzung

vom 20.4.1993 den am 1.2.91 unter AZ 420-4621-1-WM-1 (90)

genehmigten und mit Bekanntmachung vom 21.3.91 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan in folgenden Gebieten zu ändern:

1. Bebauungsgebiet H (Südl. Römerstrasse)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen MI ausgewiesene Fläche von ca. 3,07 ha.

Geplante Erweiterung als MI ca. 1,04 ha

Geplante Erweiterung als GE ca. 1,71 ha (= Gebiet I)

2. Bebauungsgebiet F (Dumpffeld)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen WA ausgewiesene Fläche von ca. 2,44 ha.

Geplante Erweiterung als WA ca. 1,43 ha.

Geplante Erweiterung als MI ca. 1,45 ha (= Gebiet J)

Diesbezüglich wurden zwischen der Gemeinde, der Regierung von Oberbayern, dem Landratsamt und den planenden Architekten verschiedene Einzelgespräche geführt und am 25.11.92 durch eine gemeinsame Beratung mit Ortsbesichtigung abgeschlossen.

B) VORGESEHENE ÄNDERUNGEN UND ERWEITERUNGEN VON BAULANDFLÄCHEN MIT BEGRÜNDUNG

1. Bebauungsgebiet H:

Der zwischen dem östlichen Rand des ausgewiesenen Mischgebietes und der westlichen Böschungskante der Umgehungsstraße B 17 - neu (ist zugleich Flurgrenze Schongau - Altstadt) als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Teil soll zu einer weiteren Baufläche als Gewerbegebiet GE unter der Bauflächenbezeichnung I ausgewiesen werden.

Am genehmigten Mischgebiet müssen hierfür an seiner östlichen Grenze Korrekturen vorgenommen werden. Gleichzeitig wird empfohlen, im künftigen Bebauungsplan die möglichen Emissionen von Osten nach Westen abzustaffeln und parallel dazu die Prozentzahlen zwischen Gewerbe- und Wohnanteil zugunsten des Wohnanteiles zu verändern.

Begründung:

Der noch in der Nähe des Gebietes liegende Landwirt hat seinen Betrieb schon einige Jahre aufgegeben. Bedarfsverringerung an landwirtschaftlicher Nutzfläche bei gleichzeitiger großer Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen. Organische Weiterentwicklung der Gewerbeflächen am Ostrand der Gemeindeflur entlang der B - 17 neu in Richtung Süden. Auch gegenüber dem GE der Stadt Schongau. Schallschützende Abstufung gegenüber dem Hauptemissionär der B - 17 neu von GE über MI zum bestehenden WA.

Erschließung größtenteils vorhanden und für die Erweiterung gesichert.

2. Bebauungsgebiet E

Das zwischen Eichenweg im Süden und der Kanaldruckleitung der Bundeswehr ausgewiesene Wohnbaugelände WA soll analog westlich der Nördl. Römerstraße in Richtung Norden zur neuen Ortsverbindungsstraße Altstadt - Schongau erweitert und von dieser durch einen ca. 20 m breiten Ortsrandgrüngürtel abgeschirmt werden.

Zum Schutz der neuen und bestehenden Wohnbauflächen und wegen Auflassung der Bundesbahnstrecke wird die bisher geplante Schwerlastzufahrtstraße von der Ortsverbindung Altstadt - Schongau zum bestehenden Gewerbegebiet Ost 13 in Richtung Osten bis zum ausgewiesenen Bauverbotsbereich entlang der sogen. Pappelallee verlegt.

Das dazwischenliegende Dreieck, jetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, soll dann zur Baulandfläche J als Mischgebiet MI werden. Für dieses Gebiet ist bei Erstellung des Bebauungsplanes ebenfalls wie im Baugebiet H das Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung aus Immissionsschutzgründen von der Zubringerstraße zum Wohnbaugebiet abzustaffeln.

Begründung:

Arrondierung der Bauflächen bis an die durch die überörtlichen Hauptverbindungsstraßen festgelegten Begrenzungen.

Hauptsächliche Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Auffassung der Bundesbahn als Zulieferer zum Gewerbegebiet, dadurch erhöhter Schwerlastverkehr über die Ortsverbindungs- und Zulieferstraße. Deshalb Verlegung derselben an den Ostrand des Gebietes. Schallschutz gegenüber ausgewiesenem und bestehendem Wohnbaugebiet.

Erschließung großenteils vorhanden und für die Erweiterung gesichert.

Aufgestellt

Schongau, den 20.04.83

Hans Heldwein, Architekt VfA

