



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

17.01.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III"; 17. Änderung; Abwägung, Billigung und erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Anlagen:

01 230110 BBP Forchet III 17 Ä E2

02 230110 BBP Forchet III 17 Ä E2 Satzung Begründung farbig

03 230110 WA Lankes, Zugspitzstraße, Schongau VEP 230110 gesamt

04 230117 BBP Forchet III 17Ä E Abwägung

Sachverhalt:

In der Sitzung am 26.10.2021 hat der Stadtrat der Stadt Schongau die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“ beschlossen. Der betroffene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“. Zur Realisierung einer Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1867 ist die 17. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel und Zweck der Änderung ist es, über die Anpassung der Baugrenzen und der Anzahl der zulässigen Geschosse, eine zusätzliche Wohnbebauung (und nicht-störendes Gewerbe) auf dem vorgenannten Grundstück mit dem Ziel zu ermöglichen, den bestehenden Wohnflächenbedarf der Stadt Schongau gemäß integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zu decken.

Die Planung sieht hierbei - über die Schließung des Blockrandes zum Kreisverkehr hin - eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbebebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss vor. Den Belastungen durch Schallimmissionen von Verkehr und Gewerbe soll über eine Laubengangerschließung und die Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles mit Übergang in eine Lärmschutzwand begegnet werden. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde bereits im Vorfeld erstellt.

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf die Flurnummer 1867 der Gemarkung Schongau.

Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ein Durchführungsvertrag wird geschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend kann auf eine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich. Der Geltungsbereich der 17. Änderung wird bzgl. der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Am 28.06.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.08.2022 bis 19.09.2022 durchgeführt.

In der Sitzung soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen und der Beschluss zur erforderlichen erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt in seiner öffentlichen Sitzung die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis und billigt nach eingehender Beratung den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Forchet III, 17 Änderung“, bestehend aus Satzung, Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung zur Auslegung.

Die Verwaltung kann die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass die Offenlegung auf zwei Wochen verkürzt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Zuvor sind die oben beschlossenen Ergänzungen bzw. Korrekturen einzuarbeiten.