



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.03.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 27 "Forchet III"; 17. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

01 230321 BBP Forchet III 17 Ä S

02 230321 BBP Forchet III 17 Ä S Satzung Begründung

03 230321 BBP Forchet III 17 Ä E2 Abwägung

04 230321 BBP Forchet III 17 Ä Vorhaben- u. Erschließungsplan

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.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen ein. Deren Abwägung erfolgte im Rahmen eines gesonderten Beschlusses durch den Bau- und Umweltausschuss am 17.01.2023.

In seiner Sitzung vom 17.01.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss den entsprechend der Abwägungsergebnisse geänderten Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Forchet III“, in der Fassung vom 17.01.2023 - bestehend aus Plan- und Textteil, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung - gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach §4a Abs. 3 i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wurde bestimmt, dass die Offenlegung auf zwei Wochen verkürzt wird und, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.02.2023 bis 16.02.2023 durchgeführt.

In der Sitzung soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt in öffentlicher Sitzung am 21.03.2023 Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 und wägt die eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß der Anhörung vom 01.02.2023 bis 16.02.2023 ab. Die Abwägung und Beschlüsse vom 17.01.2023 sind Bestandteil dieser Abwägung. Die Abwägung ist als Gesamtabwägung mit Datum vom 21.03.2023 zu betrachten.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Plan- und Textteil sowie die Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan der 17. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "Forchet III", unter Einarbeitung der redaktionellen Änderungen, die aufgrund der durchgeführten Gesamtabwägung vom 21.03.2023 noch erforderlich sind, jeweils in der Fassung vom 21.03.2023 als Satzung.

Er beauftragt die Verwaltung, die Satzung ortsüblich bekanntzumachen, damit die 17. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 "Forchet III" in Kraft treten kann.