



<b>Sachgebiet</b> Stadtbauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Dietrich		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Behandlung</b> 14.01.2025	<b>Zuständigkeit</b> nicht öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Vorberatung
<b>Betreff</b> <b>Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 93 „Blumenschule“; Sachstandsbericht; Vorberatung; Beschluss</b>			

**Sachverhalt:**

In der Stadtratssitzung am 29.09.2020 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93 „Blumenschule“ im zweistufigen Regelverfahren gem. BauGB.

Die Gärtnerei „Die Blumenschule“ an der Augsburgener Straße 62 liegt - als privilegiertes Bauvorhaben im sogenannten Außenbereich im Innenbereich - innerhalb der ehemaligen Lechumlaufschleife um den Stadtberg der historischen Altstadt Schongaus. Der Betrieb steht in den nächsten Jahren vor Umstrukturierungen. In Folge würde wohl ein Rückbau des Bestandes und eine Umnutzung der hochwertigen Grünflächen erfolgen. Neben den Gärtnereiflächen beinhaltet der Geltungsbereich nach Westen auch weitere Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB.

Gemeinsam mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde, in Abstimmung mit der Stadt Schongau, ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Nutzungskonzept erarbeitet, das den wertvollen bestehenden Grünzug erhalten und aufwerten sowie gleichzeitig – neben einem Teilbereich mit Reihenhausbebauung - ein gemeinschaftsorientiertes, generationenübergreifendes Wohnkonzept (Wohnbaugenossenschaft) realisieren würde.

Aus Sicht der Stadt Schongau würde sich die Konzeption mit dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der Lechumlaufschleife in ihrer städtebaulichen und naturräumlichen Qualität vereinbaren lassen (Zielvorgaben „Interkommunales Entwicklungskonzept“ IKEK und „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ ISEK).

Die neu entstehenden Grünflächen im Süden des Geltungsbereichs könnten der Erholung der Bewohner sowie dem Natur- und Klimaschutz dienen und die zum Teil noch vorhandene Grüngürtel-Struktur der ehemaligen Lechschleife wieder aufgreifen. Die Flächenversiegelung des Bereichs würde durch die neue Wohnbebauung nur moderat beeinflusst, da die Neubauf Flächen durch den Rückbau der bestehenden Gewächshäuser großteils kompensiert würde. Eine nachhaltige Höhenentwicklung der neuen Wohnbauten würde den Gesamtcharakter des fortlaufenden Grünzuges des Lechumlaufes bewahren.

Die Planung deckt sich mit den formulierten Zielen des aktuellen „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) für die Stadt Schongau – insbesondere hinsichtlich der Förderung alternativer Wohnkonzepte (Ziel 1.6.6), der Erweiterung des Angebots für leistbare Wohnungen (Ziel 1.7.1) und der behutsamen Nachverdichtung von ungenutzten Flächen unter Berücksichtigung einer ausreichenden Begrünung und ortsbildverträglichen Bebauung (Ziel 1.6.5).

Die Planung wurde im Vorfeld mit Vertretern der Regierung von Oberbayern hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt und von diesen durchwegs positiv bewertet.

In der Sitzung des Stadtrates am 24.10.2023 wurde eine Aktualisierung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan Nr. 93 „Blumenschule“ hinsichtlich des Städtebaus und

architektonischer Gestaltung sowie der Standards der Grünordnung als Grundlage für das nun beginnende formale Bauleitplanverfahren beschlossen.

Auf Grund der zwischenzeitlichen Insolvenz der Wohnbaugenossenschaft MARO – als zentralen Vorhabenträgerin des Konzeptes – konnten die geplanten Schritte zum Einstieg in das Bauleitplanverfahren leider nicht erfolgen. Parallel wurde jedoch die Zeit genutzt um die komplexe Entwässerungssituation des Areals im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zu untersuchen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll dem Gremium der aktuelle Sachstand des Bauleitplanverfahrens vorgestellt und mögliche Handlungsoptionen für eine angepasste Umsetzung der Planungen beraten werden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Beschlussvorschlag erfolgt in der Sitzung.