Stadt Schongau

Beschlussvorlage
III/2/596/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauverwaltung	Frau Weber

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	03.06.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauleitplanung Gemeinde Altenstadt; Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße„ mit Grünordnung; Trägerbeteiligung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Anlagen:

Planteil zum BPL Nr. 37 Altenstadt, geänderter Entwurf
Satzung zum BPL Nr. 37 Altenstadt, geänderter Entwurf

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 aufgrund neuerlicher Änderungen der Planunterlagen den Satzungsbeschluss vom 18.04.2023 aufgehoben und in derselben Sitzung den neu ausgearbeiteten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung gebilligt sowie die Beteiligung gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, mit Blick auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale sowie aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Überplanung des derzeitigen Siedlungsbestandes in diesem Bereich, die planungsrechtliche Grundlage für ein gewerbliches Boardinghouse zu schaffen und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet mit deren Nutzungen städtebaulich zu ordnen.

Von Seiten des Eigentümers der Fl.-Nrn. 1272/7, /8, /10 und /11 der Gemarkung Altenstadt soll in Nähe des Kasernengeländes ein dreigeschossiges Boardinghouse (mit ca. 57 Zimmern) errichtet werden, das neben den Tagungsteilnehmern in der Kaserne auch Urlaubern über einen längeren Zeitraum als hotelähnliche Übernachtungsmöglichkeit dienen soll. Ferner wird das Angebot noch mit Tagungsräumen und einem Tagescafé/Bäckereicafé abgerundet. Angestoßen durch diese Überlegungen macht sich die Gemeinde Altenstadt diese zu Eigen und möchte als Maßnahme der Innenentwicklung ein im Siedlungsbereich befindliches gering genutztes Grundstück (Stellplatzanlage) einer entsprechenden Bebauung zuführen. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein gewerbliches Boardinghouse zu schaffen und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet städtebaulich zu ordnen. Darüber hinaus sollen die Belange der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wirtschaft, auch mit ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs 6 Nr. 8a BauGB), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden. Hierzu wird ein „Gewerbegebiet“ (ca. 12.110 m²), ein „Sondergebiet Beherbergung/Läden“ (ca. 3.635 m²) und „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (ca.1.695 m²) festgesetzt. Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet“ überlagert mit „Feldgehölz/Gebüsch“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“) abgewichen.

Die Stadt Schongau wird gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Bauverwaltung hat geprüft, ob die Stadt Schongau durch die vorliegende Bauleitplanung der Nachbargemeinde betroffen ist. Dies ist nicht der Fall, die beabsichtigte Planung lässt keine negativen Auswirkungen auf die Stadt Schongau erwarten.

Verfahrensunterlagen: https://www.vg-altenstadt.de/bekanntmachungen-bauleitplanung/gemeinde-altenstadt

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt, dass mit der Planung der Gemeinde Altenstadt Einverständnis besteht, da keine von der Stadt Schongau wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Dies gilt auch für zukünftige Beteiligungen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.