



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

23.09.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 8 "Zw. Nordend- u. Benefiziumstraße"; 5. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

01_250923_END_Planteil Nordendstraße

02_250923_END Textteil Nordendstraße

03_250923_END Begründung Nordendstraße

04_250923x_Abwägung 5. Änderung Nr. 8 Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße...

Sachverhalt:

In der Sitzung am 24.01.2023 fasste der Stadtrat den Beschluss, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Mit Schreiben vom 22.11.2022 hatte der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 776/10 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Eckgrundstück Nordend-/Sonnenstraße beantragt.

Der betroffene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ aus den 1960er Jahren. Derzeit ist das Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.300 m² in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Einfamilienhaus (E+1) bebaut.

Ziel und Zweck der 5. Änderung ist es - im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK, Maßnahmenziel M 1.6.5.2) - eine Aktualisierung der überholten Vorgaben der Bauleitplanung vorzunehmen und auf einem untergenutzten Innenbereichsgrundstück im Rahmen von Nachverdichtung zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen um den bestehenden Wohnflächenbedarf der Stadt Schongau gemäß ISEK decken zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer Nr. 776/10.

Nach Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorliegende Entwurf sieht nun - gemäß den Vorberatungen im Bau- und Umweltausschuss – die Ausweisung eines Baufeldes für einen Baukörper mit zwei alternativen Haustypen mit Flachdach und Staffelgeschoss oder alternativ mit Satteldach mit max. drei Geschossen vor. Ein Anteil des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Nordendstraße untergebracht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung vom 06.05.2025 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit dem Namen „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beauftragt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 statt.

Da im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange festgestellt wurde, dass die der Schalltechnische Untersuchung zu den Ein- und Auswirkungen von Lärm durch und auf das Bebauungsplangebiet vom 30.04.2025 (IB Kottermair GmbH, Altomünster) zu Grunde liegende Verkehrsuntersuchung (umweltbezogenen Informationen zum Schutzgut Mensch) nicht Teil der Auslegung war, war eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB unter Auslegung der Verkehrsuntersuchung erforderlich, die vom 14.07.2025 bis einschließlich 28.07.2025 erfolgte.

In der aktuellen Sitzung soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt in öffentlicher Sitzung am 23.09.2025 Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und wägt die eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß der Anhörung vom 04.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025 und vom 14.07.2025 bis einschließlich 28.07.2025 ab. Die Abwägung ist als Gesamtabwägung mit Datum vom 23.09.2025 zu betrachten.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ aus Plan- und Textteil mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.09.2025 - unter Einarbeitung der redaktionellen Änderungen, die aufgrund der Abwägung vom 23.09.2025 noch erforderlich sind - als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung und den Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Zwischen Nordend- und Benefiziumstraße“ (Satzungsbeschluss) vom 23.09.202 ortsüblich bekannt zu machen.