



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

24.06.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 36 "Schongau Mitte"; Aufhebung; Beschluss

Anlagen:

01 Geltungsbereich Aufhebungssatzung

Sachverhalt:

Der qualifizierte Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“ ist seit dem 27.06.1991 rechtskräftig. Es wurden insgesamt sieben Änderungsverfahren durchgeführt, von denen fünf Rechtskraft erlangten.

Ziel des Bebauungsplans war gem. der Begründung (Stand 05.06.1989) die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Sinne der Altstadtsanierung, die Förderung des Einzelhandels und Dienstleistungsbereiches in Schongau, die Wahrung des charakteristischen Raumgefüges und der Grundrissgestalt, die Erhaltung des historischen Maßstabes und der kleinteiligen Gliederung von Straßenfronten, Gebäuden und Fassaden, die Erhöhung des Wohnwertes und ein Angebot für die Erweiterung von Geschäftsflächen.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“ (siehe Anlage) erfolgen und ist angeraten, da die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind und weder den Anforderungen der aktuellen Einzelhandelsentwicklung und der Entwicklung des Dienstleistungssektors für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch den Anforderungen an den Erhalt der historischen Bausubstanz, die zukunftsorientierte Entwicklung des gewachsenen Stadtbildes noch die Pflege ihrer unverwechselbaren städtebaulichen Eigenart entsprechen.

Insbesondere für den Erhalt der historischen Stadtgestalt sind eine Vielzahl der Festsetzungen überholt und können zukünftig besser und zielgerichteter gemäß § 34 BauGB für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. V. m. der neuen Ortsgestaltungssatzung für die historische Altstadt Schongaus und dem Denkmalschutzgesetz (Bereich des Ensembleschutzes) geregelt werden. Mit Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen insbesondere parallel geltende unterschiedliche Regelungen für die historische Altstadt – jeweils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder der Ortsgestaltungssatzung.

Im Falle der Aufhebung von Bebauungsplänen kann dies nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss als Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Aufhebung ist als Satzung zu beschließen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Bei einer Planaufhebung kann aufgrund des Absatz 4 im § 13a BauGB auch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB und damit ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1 BauGB) Anwendung finden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² (Baugebiet ca. 25.900 m² abzüglich öffentliche Verkehrsflächen von ca. 6.200 m² = 19.700 m²). Die

weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau fasst den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB. Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist der aktuelle Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“ maßgebend

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Auslage der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Schongau überträgt das weitere Verfahren, einschließlich Satzungsbeschluss, auf den Bau- und Umweltausschuss.