



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

29.07.2025

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

**Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB;
Beschluss**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 24.06.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße" beschlossen.

Für das Areal zwischen der Marktoberdorfer Straße im Süden, der Schwabsoiener Straße im Westen, der Kleingartenanlage im Osten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“ im Norden ist auf Grund aktueller Planungsvorhaben für diesen Bereich eine bauleitplanerische Neuordnung erforderlich.

- Für den Bereich des ehemaligen Baumarktes an der Schwabsoiener Straße 2-6 wurde die Stadt vom Grundstückseigentümer über die vorgesehene Nachnutzung der Fläche informiert. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Lebensmittel dienen. Die Gebietsausweisung entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schongau (EHK), da durch die Standortnähe zu den angrenzenden Wohngebieten die Abdeckung des im EHK dargestellte Zielraums einer verbesserten Nahversorgung (fußläufiger Einzugsbereich: Radius 500 m) erweitert wird.
- Ziel und Zweck der Planung ist auch die Verbesserung der Erschließungssituation der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Areale. Ein Planungsziel ist dabei - vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts für Gewerbeflächen - die Anbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 „Ehemaliges Umspannwerk“ über die Realisierung einer neuen Zufahrt aus der Burggener Straße und gleichzeitig die Entlastung der bestehenden Erschließung über die Oskar-von-Miller-Straße durch das Wohngebiet „Schongau West“. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungspunktes Marktoberdorfer Straße, Schwabsoiener Straße und Lerchenstraße zur Anbindung der erschlossenen Areale im Norden und Süden ist an dieser Stelle die Realisierung eines Kreisverkehrs (Alternative: Lichtsignalanlage) vorgesehen.
- Darüber hinaus sollen die nördlich der Burggener Straße gelegenen Flächen für Gewerbe und Gemeinbedarf ebenfalls neu strukturiert werden.

Im Rahmen einer Vorberatung wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Schongau bereits am 21.11.2023 und 03.06.2025 im Bau- und Umweltausschuss diskutiert und eine Beschlussempfehlung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch das Gremium an den Stadtrat beschlossen.

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll daher in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Planzeichnung i. d. F. v. 24.06.2025) umfasst die Flurnummern 1723, 1770/6, 1776, 1776/1, 1776/2, 1770/1 und 1770/2 sowie 472/12

(Teilbereich), 1770, 1770/8, 1770/9, 1770/10, 1712/1, 1712/11, 1712/12, 1712/14 (Teilbereich), 1722 (Teilbereich), 1723/1 (Teilbereich), 1724 (Teilbereich), 1724/1, 1725/3 (Teilbereich), 1774, 1774/1 (Teilbereich), 1774/2 (Teilbereich), 1774/3 und 1779/1 sowie 863/5 (Teilbereich), 1882 (Teilbereich), 1882/50 (Teilbereich), 1882/84 (Teilbereich).

Nach Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ und sonstiger großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO (Flurstücke Nr. 1723, 1770/6, 1776/1 und 1776) und eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das zugrundeliegende Planungskonzept wurde in der Stadtratssitzung am 24.06.2025 dem Stadtrat vorgestellt und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße" beschlossen. Anregungen des Gremiums wurden in die Planung eingearbeitet. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.07.2025 wurde das Verkehrskonzept für die Verbesserung der Erschließungssituation des Bebauungsplangebietes sowie der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Areale vorgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates soll die Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen sowie der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 "An der Schwabsoiener Straße" unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, bestehend aus Plan- und Textteil sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 29.07.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.