



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

24.03.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld,; Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 24.02.2026 wurde die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ beschlossen.

Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof am 28.11.2023 festgestellt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ vom 10. September 2019 unwirksam sei.

Die Unwirksamkeit war darin begründet, dass bereits der Ursprungsbebauungsplan „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ (Satzungsbeschluss 30.11.1999) wegen fehlerhafter Festsetzungen unwirksam war. Unwirksame Bebauungspläne, auch wenn sie schon gerichtlich inzident für unwirksam erklärt wurden, sind durch ein Aufhebungsverfahren aufzuheben (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB), zu heilen (sofern möglich) oder durch eine neue Bauleitplanung zu ersetzen.

Um dem vorgenannten Sachverhalt und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll daher eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ für den in der Planzeichnung des Stadtbauamtes dargestellten Geltungsbereich erfolgen und die Fläche in die Regelungen des § 34 BauGB überführt werden.

Von einer neuerlichen Überplanung des Teilbereichs soll abgesehen werden, da insbesondere die für die Stadt Schongau in diesem Bereich bedeutsame Straßenplanung (u. a. Kreisverkehr Marktoberdorfer Straße, Erschließungsstraße Gewerbegebiet „Ehemaliges Umspannwerk“ nach Norden) - auf Grund der angespannten Haushaltslage und des noch erforderlichen Grunderwerbs - noch nicht die Planungsreife erreicht hat, die eine Überführung in bauleitplanerische Festsetzungen ermöglicht. Auch sind für die Flächen der östlich gelegenen Kleingartenanlage und der nördlichen Gemeinbedarfsfläche bauleitplanerische Regelungen entbehrlich, da sich diese im Eigentum der Stadt Schongau befinden.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung – von der Marktoberdorfer Straße im Süden, der Kleingartenanlage im Osten, dem Gewerbegebiet „Ehemaliges Umspannwerk“ im Norden und dem städtischen Bauhofgelände im Westen - ist der Planzeichnung des Stadtbauamtes i. d. F. v. 24.02.2026 zu entnehmen.

Im Ergebnis des Aufhebungsverfahrens lebt auch nicht der vormals geltende Ur-Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Lerchenfeld“ wieder auf, weil dieser mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ bereits ersatzlos aufgehoben wurde.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates soll die Billigung des Aufhebungsvorentwurfes erfolgen sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau billigt den Vorentwurf für die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsvorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.