



| | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Sachgebiet Stadtbauamt | Sachbearbeiter Herr Dietrich | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | 19.05.2026 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Stadt Schongau; Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“; Abwägung sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 Haushaltsslage 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 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 zweistufigen Regelverfahren nach BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Stadtrates am 24.03.2026 erfolgte die Billigung des Aufhebungsvorentwurfes und 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.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 03.04.2026 bis 04.05.2026 durchgeführt.

In der aktuellen Sitzung soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und 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 Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt in öffentlicher Sitzung am 19.05.2026 Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und wägt die eingegangenen Bedenken und Anregungen gemäß der Anhörung vom 03.04.2026 bis 04.05.2026 ab.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf für die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, bestehend aus Plan- und Textteil sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 19.05.2026.

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.