



Sachgebiet
Stadtbauamt

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Bau- und Umweltausschuss

21.07.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“; Abwägung sowie Beschluss zur Teilaufhebung; Satzungsbeschluss

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 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 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.05.2026 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Billigung des Bebauungsplanentwurfes. Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Anschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 01.06.2026 bis 02.07.2026 durchgeführt.

In der aktuellen Sitzung soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Billigung des Bebauungsplans erfolgen sowie der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 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 03.04.2026 bis einschließlich 04.05.2026 und vom 01.06.2026 bis einschließlich 02.07.2026 ab. Die Abwägung ist als Gesamtabwägung mit Datum vom 21.07.2026 zu betrachten.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau billigt die vom Planungsbüro OPLA ausgearbeiteten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ in der Fassung vom 21.07.2026.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ bestehend aus Plan- und Textteil sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.07.2026 als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung und den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 49 „Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld“ in der Fassung vom 21.07.2026 (Satzungsbeschluss) auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.