

(Satzungsbeschluss 19.09.2023)

Satzung

über die 8. Bebauungsplanänderung

Gewerbegebiet „Stockackerfeld“

RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I S. 3634),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 07.07.2023 (GVBl. S. 327)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 30.12.2022 (GVBl. S. 723)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB):

Der Stadtrat der Stadt Schongau hat in der Sitzung vom **28.02.2023** die 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Stockackerfeld" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **30.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung, Auslegungsbeschluss (§3 Abs. 1 BauGB):

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung vom **21.03.2023** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Stockackerfeld" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am **30.03.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§3 Abs. 1 BauGB):

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **09.03.2023** wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom **07.04.2023** bis **08.05.2023** öffentlich ausgelegt.

4. Anhörung Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **06.04.2023** gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **09.03.2023** bis zum **08.05.2023** gebeten.

5. Billigung Entwurf, Auslegungsbeschluss, Bekanntmachung der Auslegung:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung vom **25.07.2023** den Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Stockackerfeld" beschlossen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB und die die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am **28.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **10.07.2023** wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **07.08.2023** bis **07.09.2023** öffentlich ausgelegt.

7. Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB):

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau hat in der Sitzung vom **19.09.2023** die 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Stockackerfeld" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom **19.09.2023** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

20.11.2023
Schongau, den

GEZ.
.....
Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister



8. Bekanntmachung und In-Krafttreten (§10 Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am . . ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

21.11.2023
Schongau, den

GEZ.
.....
Sluyterman van Langeweyde,
Erster Bürgermeister



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Stockackerfeld“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 19.09.2023

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Stockackerfeld“ besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 19.09.2023
und dem
- textlichen Teil vom 19.09.2023

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

TEXTTEIL 8. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „STOCKACKERFELD“

Inhalt der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 38.6 "Gewerbegebiet Stockackerfeld" i.d.F. vom 15.01.2013 mit letzter Satzungsänderung 38.7 vom 16.03.2021 wird in seiner Festsetzung geändert.

Der Umgriff der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 19.09.2023.

Alle nicht durch Änderungen und/oder Ergänzungen veränderten Bestandteile der Satzung und des Planes gelten weiter in ihrer letzten Fassung.

Umfang der Änderung

3. Maß der baulichen Nutzung

wird in Ziffer 3.1 der Festsetzungen wie folgt geändert:

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,9 festgesetzt.

wird in Ziffer 3.2 der Festsetzungen wie folgt geändert:

Die Firsthöhe wird auf 26,0m bzw. 20,0m gemessen ab OK FFB (Bezugshöhe = 728,10m über NN) bis zur OK Attika, bzw. First festgesetzt.

zusätzlich Ziffer 3.3:

In den ausgewiesenen Flächen sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

1. Anlass der Änderung

Die GRZ sollte an die tatsächliche (und auch bereits in Bauantragsverfahren genehmigten und umgesetzten Projekten vorhandene) Situation (GRZ derzeit 0,86) angepasst werden. Zudem möchte die Fa. Hochland die bereits bebauten / versiegelten Flächen bestmöglich ausnutzen, um auch 4-geschossige Gebäude (vorrangig mit Verwaltungs- und Sozialnutzungen) realisieren zu können.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan deckt die angestrebten Änderungen ab.

3. Städtebauliche Entwicklung

Die überplante Fläche liegt im Gewerbegebiet im Norden von Schongau.

Der Umgriff der Änderung umfasst ausschließlich Betriebsareal der Fa. Hochland und wird im Nordwesten von der B17 sowie im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Grundstücken eingefasst. Ebenfalls im Osten liegt das Umspannwerk der LEW an. Südlich und westlich schließt weitere Gewerbebebauung an.

Im Umfeld ist entsprechend des Gebietstypus ausschließlich Gewerbe angesiedelt.

Topographisch ist das Gelände weitgehend eben.

4. Zukünftige Nutzung

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt 69.056 m².

Die derzeitige Nutzung wird nicht verändert. Es soll lediglich im Rahmen des vorhandenen Umfeldes eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche gewährleistet sein.

5. Abwägung

Da der Fa. Hochland ein gewisses Entwicklungspotential am Standort Schongau noch möglich sein soll, werden einige Nutzungsziffern angepasst, bzw. erhöht.

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich auf die Situation am Standort und in der näheren Umgebung und stellen da keine erkennbare Verschlechterung dar.

6. Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplanes bleibt bestehen.

7. Kosten

Der Bauwerber hat anfallende Kosten, wie dann im städtebaulichen Vertrag vereinbart, zu tragen. Der Gemeinde fallen bei Durchführung der Planung keinerlei Kosten an.