

---

# GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“

Gmkg. Unterschöneberg

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13a BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 23.11.2023

Projektnummer: 23078

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der § 2, § 9, § 10 und § 13a Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ der Gemeinde Altenmünster gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 23.11.2023.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ besteht aus:

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2023 mit:

- Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

Begründung in der Fassung vom 23.11.2023

#### Hinweis:

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ in der Fassung vom 26.06.2014, der am 25.07.2014 in Kraft getreten ist, gilt unverändert fort.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ beinhaltet ausschließlich die nachfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“.

Darüber hinaus gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ in der Fassung vom 26.06.2014, der am 25.07.2014 in Kraft getreten ist, unverändert fort.

## § 1 ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### **Rechtskräftige Festsetzungen (in Kraft getreten am 25.07.2014)**

##### **1.1 Gewerbegebiet**

*Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.*

*Zulässig sind:*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

*Nicht zulässig sind:*

- *Öffentliche Tankstellen (gewerblichen Betrieben untergeordnete private Tankanlagen sind davon ausgenommen)*
- *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

#### **Geänderte Festsetzungen (i.d.F.v. 23.11.2023)**

##### **1.1 Gewerbegebiet**

Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Öffentliche Tankstellen (gewerblichen Betrieben untergeordnete private Tankanlagen sind davon ausgenommen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **§ 2 INKRAFTTRETEN**

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 beteiligt.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 04.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ in der Fassung vom 23.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Florian Mair  
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt  
Altenmünster, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Florian Mair  
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unterschöneberg am Kreisverkehr“ wurde am \_\_.\_\_.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Altenmünster, den \_\_.\_\_.2023

.....  
Florian Mair  
1. Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

---

Die Gemeinde möchte den Bau von sozialen Zwecken dienenden Anlagen in den zentralen Siedlungsbereichen fördern. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, ist es notwendig in allen im Gemeindegebiet rechtskräftigen Bebauungsplänen, die Gewerbegebiete mit der Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke festsetzen, dahingehend abzuändern, dass diese Anlagen als unzulässig festgesetzt werden. Die Änderung soll zudem zu einer verstärkten Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben in den gemeindlichen Gewerbegebieten beitragen, wodurch der Gebietscharakter und die Wertigkeit der Gewerbegebiete gesichert und gestärkt werden soll. Da im Zuge dieser Planungsabsicht die Art der baulichen Nutzung geändert wird, wodurch die Grundzüge der Planung berührt sind, ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB**

---

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Da die vorliegende Änderung keine Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche hat, wird diese gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

### **3. FAZIT**

---

Mit der vorgenommenen Änderung sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschlaggebend war, beeinträchtigen.