Gemeinde Petersdorf

BEBAUUNGSPLAN NR. Nr. 5
„Gewerbegebiet Peterdorf, 1. Änderung“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung (Bayerische Rechtssammlung) – folgende

1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 5 “Gewerbegebiet Petersdorf“

im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
als Satzung

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:
Teil A: Textliche Festsetzungen
Teil B: Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:
Teil C: Die Begründung

Teil A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

NR. 2.2 Ziffer 5 der Erstfassung des Bebauungsplans vom 27.06.2000 wird wie folgt geändert:
Zulässig sind:
„Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke“

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner Erstfassung vom 27.06.2000 gelten unverändert weiter.

Ausfertigungsvermerk und Bekanntmachung

Gemeinde Petersdorf, den 13.02.2025

Willibald Niedermeier
2.Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil B VERFAHRENSVERMERKE

1.Der Gemeinderat Petersdorf hat in seiner Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Beb.Plans Nr.5 „Gewerbegebiet Petersdorf“ im Vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich in Schriftform und digital bekanntgemacht.

2. Der Gemeinderat Petersdorf hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.09.2024 in seiner Sitzung vom 09.09.2024 gebilligt.

3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.08.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2024 bis 19.11.2024 beteiligt.

2. Der Entwurf der Bebauunsplanänderung in der Fassung vom 08.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2024 bis 19.11.2024 öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Auslegungsunterlagen auch digital auf der homepage der Gemeinde einsehbar.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10.02.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2025 als Satzung beschlossen.

Petersdorf, den 12.02.2025

(Siegel)

Willibald Niedermeier 2.Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Petersdorf, den 13.02.2025

(Siegel)

Willibald Niedermeier, 2.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ebenfalls wurde die Satzung mit Begründung auf die homepage der Gemeinde Petersdorf eingestellt.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Aindling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Petersdorf, den 14.02.2025

(Siegel)

Willibald Niedermeier, 2. Bürgermeister

Teil C BEGRÜNDUNG:

1 Anlass und Ziel der Änderung:
1.1 Anlass:

Auf Grund des fortlaufenden Notstands zur Schaffung von Flüchtlings- und Asylunterkünften, bzw. sonstigen Aufnahmeeinrichtungen wurde das Baugesetzbuch geändert.

- So ist es gemäß § 246 Abs. 10 BauGB nun möglich bei Neuerrichtungen von Gebäuden o. g. Einrichtungen auch in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO unterzubringen, wenn im Bebauungsplan bei der Art der Nutzung soziale Zwecke als Ausnahme oder allgemein zulässig festgesetzt wurde.

- Ebenso wurden mit § 246 Abs. 12 BauGB für die Dauer von 3 Jahren weitere Erleichterungen für:
  - Die mobile Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylsuchenden
  - bei Nutzungsänderungen zulässiger errichteter Aufnahmeeinrichtungen für Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünftige für genannten Personenkreis

geschaffen.
Für die mobilen Einrichtungen und Nutzungsänderungen für genannten Personenkreis kann von Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, auch wenn Grundzüge der Planung berührt sind (Literatur) soweit dies mit öffentlichen und nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

Die Erstfassung des Bebauungsplans lässt unter 2.2 Ziffer 6 je 1 Betriebsleiterwohnung pro Betrieb zu und unter 2.2 Ziffer 5 auch Einrichtungen für soziale Zwecke.

1.2 Ziel der Änderung:

Der Planungswille der Gemeinde war, Schaffung von Gewerbeflächen für Gewerbetreibende, ausgelagert von bestehenden Wohngebäuden. Die Gemeinde Petersdorf verfügt nur über dieses eine Gewerbegebiet. Gewerbesteuereinnahmen sind für die Gemeinde wichtige Einnahmequelle zur Bewältigung und Finanzierung der Infrastruktur.
Dass der Schwerpunkt hier auf dem Gewerbe liegen muss, zeigt die Regulierung auf max. eine Betriebsleiterwohnung. Betriebsleiterwohnungen sind unmittelbar mit dem ausübenden Gewerbe verbunden, da Arbeitsabläufe und Kontrollen oftmals auch außerhalb der Betriebszeiten stattfinden müssen und haben somit einen anderen Stellenwert als reines Wohnen.
Es befinden sich auch lärmintensive Betriebe wie ein Blockheizkraftwerk und eine Autohandel/Verkauf mit Import-Export und dauerhaften An/Auslieferungen im Gewerbegebiet.
Die Gemeinde Petersdorf kann es sich nicht leisten, dass Gewerbebetriebe abziehen, wenn es durch Dauerwohnen von Flüchtlingen oder Asylsuchenden zu sozialen und immissionsrechtlichen Konflikten kommt und die Gewerbetreibenden dann abwandern. Ausnahmeausfälle würden sich massiv auf den Gemeindehaushalt auswirken.

Nachdem noch 1 Grundstück im Teil A des Gewerbegebiets unbebaut ist und der Teil B noch vollständig unbebaut, ändert die Gemeinde Petersdorf die Art der Nutzung im Bebauungsplan, um die verbleibenden Gewerbegrundstücke auch einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Diese vorgesehene Nutzungseinschränkung ist elementar für eine Weitervermittlung der Grundstücke.
Die Gewährung einer Befreiung hiervon würde die öffentlichen Interessen der Gemeinde durch Verlust wertvoller Gewerbeflächen und eine massive Einschränkung der privaten Interessen darstellen und kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

1.3 Verfahrensart:

Als Verfahrensart wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewährt, da lediglich eine Ausnahme der Art der Nutzung gestrichen wird. Die allgemein zulässigen Nutzungen bleiben unverändert.
Grundzüge der Planung werden nicht berührt.