



AMTSBLATT

der Stadt Schrobenhausen

Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Schrobenhausen

Herausgeber und Druck:

Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 18, 86529 Schrobenhausen, Telefon: 0 82 52/90-0, Internet: <http://www.schrobenhausen.de>, E-Mail: information@schrobenhausen.de

Nummer 6

Donnerstag, den 19. März

2020

| Datum | Inhaltsverzeichnis | Seite |
|------------|--|-------|
| 17.03.2020 | Bekanntmachung des abschließenden Ergebnisses der Wahl des ersten Bürgermeisters am 15. März 2020 | 32 |
| 09.03.2020 | Öffentliche Zustellung gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) | 33 |
| 18.03.2020 | Öffentliche Zustellung gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) | 33 |
| 13.03.2020 | 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Waldeckstraße (Ostabschnitt)“ für die Grundstücke Fl.Nr. 1528, 1528/4 und 1528/5 der Gemarkung Schrobenhausen; Inkrafttreten nach § 10 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) | 34 |
| 12.03.2020 | Aufhebung Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen, Augsburgener Straße | 35 |
| 13.03.2020 | Neuerlass der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen, Augsburgener Straße | 36 |
| 12.03.2020 | Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Steingriffer Straße“ | 41 |

./.

Anlage 18 (zu § 92 GLKrWO)

| |
|--|
| Der Wahlleiter der Gemeinde Stadt Schrobenhausen |
| Zutreffendes ankreuzen <input type="checkbox"/> oder in Druckschrift ausfüllen |

**Bekanntmachung des abschließenden Ergebnisses
der Wahl des ersten Bürgermeisters
am 15. März 2020**

Der Wahlausschuss hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 folgendes abschließendes Ergebnis der Wahl des ersten Bürgermeisters festgestellt:

| | |
|--|--------|
| 1. Die Zahl der Stimmberechtigten: | 13.533 |
| Die Zahl der Personen, die gewählt haben: | 7.729 |
| Die Zahl der insgesamt abgegebenen gültigen Stimmen: | 7.682 |
| Die Zahl der insgesamt abgegebenen ungültigen Stimmzettel: | 47 |

Dabei entfielen auf die einzelnen Bewerberinnen und Bewerber:

| Ordnungs- zahl | Name des Wahlvorschlagsträgers (Kennwort) | Familienname, Vorname, akademische Grade, Beruf oder Stand | Gesamtzahl der gültigen Stimmen |
|-------------------|--|--|---------------------------------------|
| 01 | Christlich-Soziale Union in Bayern e.V. | Dr. Stephan Karlheinz, Erster Bürgermeister, Kreisrat, Schrobenhausen | 1.702 |
| 02 | BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN | Siegl Joachim, Fachgruppenleiter IT, Schrobenhausen | 931 |
| 03 | FREIE WÄHLER Bayern/Freie Wähler Schrobenhausen e.V. | Reisner Harald, Finanzbeamter, Stadtratsmitglied, Schrobenhausen | 3.270 |
| 05 | Sozialdemokratische Partei Deutschlands | Schwarzbauer Martha, Technische Angestellte, Stadtratsmitglied, Schrobenhausen | 584 |
| 09 | Die Unabhängigen Schrobenhausener e.V. | Kreisle Dieter, Vertriebsmanager, Schrobenhausen | 1.117 |
| 10 | DIE LINKE | Deuter Reinhold, Dipl.-Informatiker, Aresing | 78 |

2. Der Wahlausschuss hat festgestellt, dass keine Person mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhalten hat und deshalb am 29.03.2020 (zweiter Sonntag nach dem Wahltag) eine Stichwahl stattfindet.

Die Stichwahl findet zwischen den beiden folgenden Personen statt:

| Ordnungs- zahl | Name des Wahlvorschlagsträgers (Kennwort) | Familienname, Vorname, akademische Grade, Beruf oder Stand | Gesamtzahl der gültigen Stimmen |
|-------------------|--|---|---------------------------------------|
| 03 | FREIE WÄHLER Bayern/Freie Wähler Schrobenhausen e.V. | Reisner Harald, Finanzbeamter, Stadtratsmitglied, Schrobenhausen | 3.270 |
| 01 | Christlich-Soziale Union in Bayern e.V. | Dr. Stephan Karlheinz, Erster Bürgermeister, Kreisrat, Schrobenhausen | 1.702 |

Datum, 17.03.2020

Unterschrift

| | |
|---|-----------------------------------|
| Angeschlagen am: ____17.03.2020 Amtstafel _____ | abgenommen am: _____ |
| Veröffentlicht am: 19.03.2020 im Amtsblatt der Stadt Schrobenhausen _____ | (Amtsblatt, Zeitung) im: _____ |

**Öffentliche Zustellung gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen
Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG)**

Die Abrechnung der Nebenkosten 2019 für das Objekt „Neuburger Straße 25, 86529 Schrobenhausen an Herrn Michal Beim, zuletzt gemeldet Neuburger Straße 25, 86529 Schrobenhausen, zurzeit unbekanntem Aufenthalts, wird hiermit gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 VwZVG öffentlich zugestellt.

Wegen des unbekanntem Aufenthalts war die Zustellung der Rechnung durch die Post nicht möglich.

Die o.g. Rechnung wird daher auf dem Wege der öffentlichen Zustellung gem. Art. 15 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) zugestellt.

Hinweis (Art. 15 Abs. 2 Satz 3 VwZVG):

Durch die öffentliche Zustellung werden Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können.

Die vorgenannte Rechnung kann von o.g. Person oder von einem von ihr Bevollmächtigten bei der Stadt Schrobenhausen, Steuerverwaltung, Lenbachplatz 7-8, 86529 Schrobenhausen abgeholt oder eingesehen werden.

Stadt Schrobenhausen, 09.03.2020

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

**Öffentliche Zustellung gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen
Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG)**

Die Abrechnung der Nebenkosten 2019 für das Objekt „Neuburger Straße 25, 86529 Schrobenhausen an Herrn Rene Berkemeyer, zuletzt gemeldet Johannes-Traber-Straße 7, 86609 Donauwörth, zurzeit unbekanntem Aufenthalts, wird hiermit gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 VwZVG öffentlich zugestellt.

Wegen des unbekanntem Aufenthalts war die Zustellung der Rechnung durch die Post nicht möglich.

Die o.g. Rechnung wird daher auf dem Wege der öffentlichen Zustellung gem. Art. 15 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) zugestellt.

Hinweis (Art. 15 Abs. 2 Satz 3 VwZVG):

Durch die öffentliche Zustellung werden Fristen in Gang gesetzt, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen können.

Die vorgenannte Rechnung kann von o.g. Person oder von einem von ihr Bevollmächtigten bei der Stadt Schrobenhausen, Steuerverwaltung, Lenbachplatz 7-8, 86529 Schrobenhausen abgeholt oder eingesehen werden.

Stadt Schrobenhausen, 18.03.2020

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Waldeckstraße (Ostabschnitt)“ für die Grundstücke Fl.Nr. 1528, 1528/4 und 1528/5 der Gemarkung Schrobenhausen; Inkrafttreten nach § 10 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.03.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Waldeckstraße (Ostabschnitt)“ gemäß §§ 2 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 01.07.2019, redaktionell ergänzt am 10.03.2020, als Satzung beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Waldeckstraße (Ostabschnitt)“ liegt nunmehr mit Satzungstext und Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung öffentlich aus und kann im Stadtbauamt der Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 6, während der allgemeinen Dienststunden oder über das Geoportale der Stadt Schrobenhausen von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft erhalten.

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

- I. Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB ist auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB hinzuweisen.
 1. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB).
 2. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird. (§ 44 Abs. 4 BauGB)
- II. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen. Unbeachtlich werden
 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB); der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Schrobenhausen, den 13.03.2020
STADT SCHROBENHAUSEN

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

Aufhebung Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen, Augsburgener Straße

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.03.2020 folgendes beschlossen:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufhebung der am 16.06.2015 beschlossenen Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen sowie die weitere am 12.11.2019 beschlossene Satzung.

Schrobenhausen, den 12.03.2020
STADT SCHROBENHAUSEN

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

Neuerlass der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen, Augsburgs Straße

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) beschließt die Stadt Schrobenhausen folgende Satzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Schrobenhausen ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen zu.

Der Stadtrat hat sich durch Beschluss am 18.05.2010 für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorrangig im Innenbereich ausgesprochen. Die Stadt Schrobenhausen plant daher die langfristige Sicherung und Entwicklung von Flächen im Zentralbereich, um den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Auf dem Grundstück im Geltungsbereich der Satzung soll bezahlbares Wohnen, eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Alten- und Pflegeeinrichtung umgesetzt werden. Grundlage soll ein Bebauungsplan sein. Die Umsetzung wird erheblich erleichtert, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden. Daher soll zur Sicherung einer ganzheitlichen Umsetzung des Grundstückes und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Vorkaufsrecht für das private Grundstück zugunsten der Stadt Schrobenhausen gesichert werden.

Die Sicherung dient dem Zweck der Realisierung der vorstehenden städtebaulichen Maßnahmenkonzeption und Zielvorstellungen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Der Stadt Schrobenhausen steht im Geltungsbereich der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schrobenhausen, den 13.03.2020
STADT SCHROBENHAUSEN

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

Hinweis:

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Grundstück Fl.Nr. 672 der Gemarkung Schrobenhausen, Augsburgs Straße liegt nunmehr mit Satzungstext ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung öffentlich aus und kann im Stadtbauamt der Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 6, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft erhalten.

Begründung:**Allgemeines:**

Der Stadtrat hat sich durch Beschluss am 18.05.2010 für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorrangig im Innenbereich ausgesprochen. Die Stadt Schrobenhausen plant daher die langfristige Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen im Zentralbereich, um den im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Auch im Hinblick auf die vom Bayerischen Ministerrat am 16.07.2019 beschlossene Flächensparoffensive sind die Kommunen angehalten, mehr Augenmerk auf die innerstädtischen Potentiale zu richten. In der Bauleitplanung ist es Aufgabe der Kommune Flächenneuausweisungen den Potentialen der Innenentwicklung gegenüberzustellen.

Derzeit besitzt die Stadt Schrobenhausen keine anderweitigen Flächen, um dem Bedarf an sozialen Einrichtungen/ Gemeinbedarfseinrichtungen nachzukommen.

Städtebauliche Würdigung des Grundstückes:

Die Nutzung des Grundstückes ist bereits seit mehreren Jahrzehnten aufgegeben.

Die Stadt Schrobenhausen zieht auf dem Grundstück Fl.Nr. 672 Gemarkung Schrobenhausen im Bereich der Augsburgener Straße und der Straße Beim Gritschenkeller städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die vorhandene städtebauliche Baustruktur (ehemalige Hofstelle) aufnimmt und die vorhandene bauliche Nutzung unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuführt. Eine Bebaubarkeit unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestands, der Baustruktur und einer beschränkten Anzahl von Wohneinheiten ist Ziel des zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplans als städtebauliche Maßnahme im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Das Grundstück ist teilweise noch mit Gebäuden bebaut, die die Struktur einer ehemaligen Hofstelle aufweisen. Im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung soll das Grundstück einer kontrollierten städtebaulichen Ordnung zugeführt werden und damit dem Gebot der Innenentwicklung gerecht werden.

Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, wird jedoch für die Bebauung mit Einzelmaßnahmen als zu groß eingestuft. Entlang der Augsburgener Straße und der seit 2011 neu errichteten Straße Beim Gritschenkeller ist das Grundstück direkt erschlossen und nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar. Allerdings besteht hier die Gefahr einer rückwärtigen ungeordneten Erschließung. Die Größe des Grundstückes lässt befürchten, dass durch zahlreiche Einzelererschließungen ein erheblicher Flächenverbrauch stattfinden wird und durch einzelne Hinterliegererschließungen keine geordnete städtebauliche Entwicklung entsteht. Dies ist nicht Ziel der Stadt Schrobenhausen.

Um einer regellosen, durch einzelne Bauvorhaben bestimmte städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, bedarf es eines Gesamtkonzeptes. Ziel ist es, das Grundstück im Rahmen einer möglichst flächensparenden aber auch verkehrlich funktionierenden Erschließung zu ordnen. Um dieses Gesamtkonzept realisieren zu können, will sich die Stadt Schrobenhausen hier das Vorkaufsrecht sichern. Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird durch den Flächenerwerb deutlich erleichtert.

Städtebauliche Ziele:

Die Stadt verfolgt kumulativ auf dem Grundstück drei Planungsziele. Es soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Das Grundstück soll für eine Kinderbetreuungseinrichtung und für eine Alten- und Pflegeeinrichtung genutzt werden. Durch den Erwerb der Flächen beabsichtigt die Stadt eine vom legitimen Gewinnstreben eines privaten Grundstückseigentümers abweichende Nutzung des Grundstückes. Der Stadt ist bewusst, dass sie auch bei einer Neuüberplanung des Gebiets im Rahmen städtebaulicher Verträge Nutzungsbindungen vorgeben kann, die zumindest teilweise vorgeannten städtebaulichen Ziele berücksichtigen. Die Gemeinde ist aber beim Abschluss städtebaulicher Verträge an enge Grenzen gebunden (Kopplungsverbot, Angemessenheit). Dies heißt, dass ein nach § 34 BauGB bereits bestehendes Baurecht nicht durch städtebauliche Verträge eingeschränkt oder dessen Ausnutzung von zusätzlichen Bindungen abhängig gemacht werden kann. Zudem beschränkt der Angemessenheitsgrundsatz die Möglichkeit der Stadt, vertragliche Bindungen aufzuerlegen, die den Planungsgewinn des Grundstückseigentümers deutlich bzw. unangemessen reduzieren. Solche Grenzen sind für die Stadt nicht zu beachten, wenn sie das Grundstück selbst erwirbt. Aus Sicht der Stadt sind daher die kumulative Umsetzung der vorgeannten Planungsziele auf dem Grundstück nur dann umsetzbar, wenn vorab ein Flächenerwerb durch die Stadt möglich ist.

Insbesondere eine ausgewogene Sozialstruktur, d.h. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, aber auch alten- bzw. seniorengerechtes Wohnen inklusive Mehrgenerationenwohnen und eine Kinderbetreuungseinrichtung können auf stadteigenen Grundstücken wesentlich leichter umgesetzt werden. Bauleitplanerische Möglichkeiten allein sind sehr eingeschränkt, vor allem gegen den Willen des Grundstückseigentümers.

Der südliche Bereich der Kernstadt bis zum Ortsteil Mühlried ist derzeit hinsichtlich sozialer Einrichtungen (sozialer Wohnungsbau, Kita, Pflege und Betreuung) unzureichend abgedeckt. Aufgrund des stetigen Einwohnerzuwachses und des allgemeinen demografischen Wandels besteht dringender Handlungsbedarf.

Zum städtebaulichen Ziel, der Sicherung bezahlbaren Wohnraums:

Die Fläche ist geeignet, eine Wohnbebauung umzusetzen. Maßgebliches städtebauliches Ziel der Stadt ist es dabei, die zugelassene Wohnnutzung insgesamt für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden. Gerade das Nebeneinander einer geförderten Wohnnutzung, einer Kinderbetreuungseinrichtung und einer Alten- und Pflegeeinrichtung können hier gute Symbiosen abbilden und entsprechen dem baulichen Bedarf in Schrobenhausen. Es gibt hier eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, der durch das Angebot bei Weitem nicht erfüllt werden kann. Die Stadt ist bemüht, möglichst auf eigenen Flächen bezahlbaren Wohnraum umzusetzen, um eine dauerhafte Sicherung zu erreichen. Auf privaten Grundstücksflächen lässt sich über städtebauliche Verträge hier nur eine befristete Bindung erreichen (Stichwort Angemessenheitsprinzip).

Die Stadt wird auf der Grundlage eines Bebauungsplans, insbesondere über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sicherstellen, dass die Fläche für die dauerhafte Nutzung als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Städtebaulich sinnvolle ergänzende Nutzungen können dort ebenfalls zugelassen werden.

In diesem Zusammenhang berücksichtigt die Stadt auch, dass der Grundstückseigentümer im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung ebenfalls durch städtebauliche Verträge gebunden werden könnte, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies kann sich allerdings nur auf das Baurecht beziehen, das über das nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht hinausgeht. Zudem sind dort aufgrund des Angemessenheitsgrundsatzes zeitliche Befristungen vorgesehen, wie sie im Rahmen von Einheimischenmodellen immer wieder Gegenstand der Rechtsprechung sind. Durch den Erwerb der Flächen beabsichtigt die Stadt eine vom legitimen Gewinnstreben eines privaten Grundstückseigentümers abweichende Nutzung des Grundstücks für bezahlbaren Wohnraum. Diese Nutzung soll auf Dauer gesichert werden. Klargestellt wird an dieser Stelle, dass bezahlbarer Wohnraum auch Wohnformen in Form eines Mehrgenerationenwohnens und eines alten- bzw. seniorengerechten Wohnens umfasst.

Im Bereich sozialer Wohnungsbau ist zwischenzeitlich die soziale Bindung der Wohnanlagen der Oberbayerischen Heimstätten in der Bischof-Sailer-Straße und Prälat-Alberstötter-Straße abgelaufen. Eine anderweitige Einrichtung ist in dem Bereich südlich der Kernstadt mangels alternativer Grundstücke derzeit nicht in Sicht.

Parallel zur privaten Bindung an bezahlbaren Wohnraum über städtebauliche Verträge, welche die Stadt Schrobenhausen mit Nachdruck bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verfolgt, erstellen die Stadtwerke Schrobenhausen KU auf dem eigenen Grundstück an der Bürgermeister-Götz-Straße Wohngebäude für den sozialen Wohnungsbau. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs im Bereich sozialer Wohnungsbau wurde der Standort mangels alternativer zentraler Grundstücke gewählt, auch wenn die Lage aus städtebaulicher und sozialpolitischer Sicht zu kontroversen Ansichten geführt hat. Künftig soll allerdings hier auf bessere integrierte Standorte zurückgegriffen werden.

Zum städtebaulichen Ziel, der Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen:

Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück Gemeinbedarfsflächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Die Stadt Schrobenhausen verfügt über keine stadteigenen Grundstücke und kann damit auch nicht dem wachsenden Bedarf an ausreichend Krippen -und Kindergartenplätzen gerecht werden. Der zu verzeichnende Einwohnerzuwachs durch Nachverdichtungen im Innenbereich und Baugebietsneuausweisungen im Außenbereich geht unweigerlich einher mit dem wachsenden Bedarf an KITA-Plätzen.

Auch diesbezüglich soll im Rahmen einer Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtung dauerhaft gesichert werden, dass in diesem Bereich eine angemessene Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen entstehen kann. Auch hier ist Ziel, diese Nutzung auf eigenen Grundstücken zu verwirklichen, wohlwissend, dass hier auch vertragliche Bindungen mit einem privaten Grundstückseigentümer möglich sind. Allerdings ergeben sich aber aus Sicht der Stadt Schrobenhausen Einschränkungen bezüglich des Kopplungsverbots und des Angemessenheitsprinzips, so dass insgesamt auch diesbezüglich an der Festlegung eines Vorkaufsrechts durch Satzung festgehalten wird.

Im Bereich der Kernstadt (ohne Ortsteile) gibt es derzeit 6 Kindertageseinrichtungen. Die Grundstücke, auf denen die Einrichtungen errichtet wurden, sind erschöpft. Alternative Grundstücke stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Im südlichen Stadtbereich befindet sich der Comenius Kindergarten an der St.-Sebastian-Straße. Dieser ist aufgrund seines baulichen Zustandes nicht sanierungsfähig und muss langfristig aufgegeben werden. Aufgrund der Nähe zur B 300 und der schwierigen Erschließung ist der Standort ohnehin sehr kritisch zu beurteilen. Das Grundstück an der Augsburgener Straße würde den Bereich südlich der Kernstadt auffangen und wäre städtebaulich mit weniger Hürden verbunden.

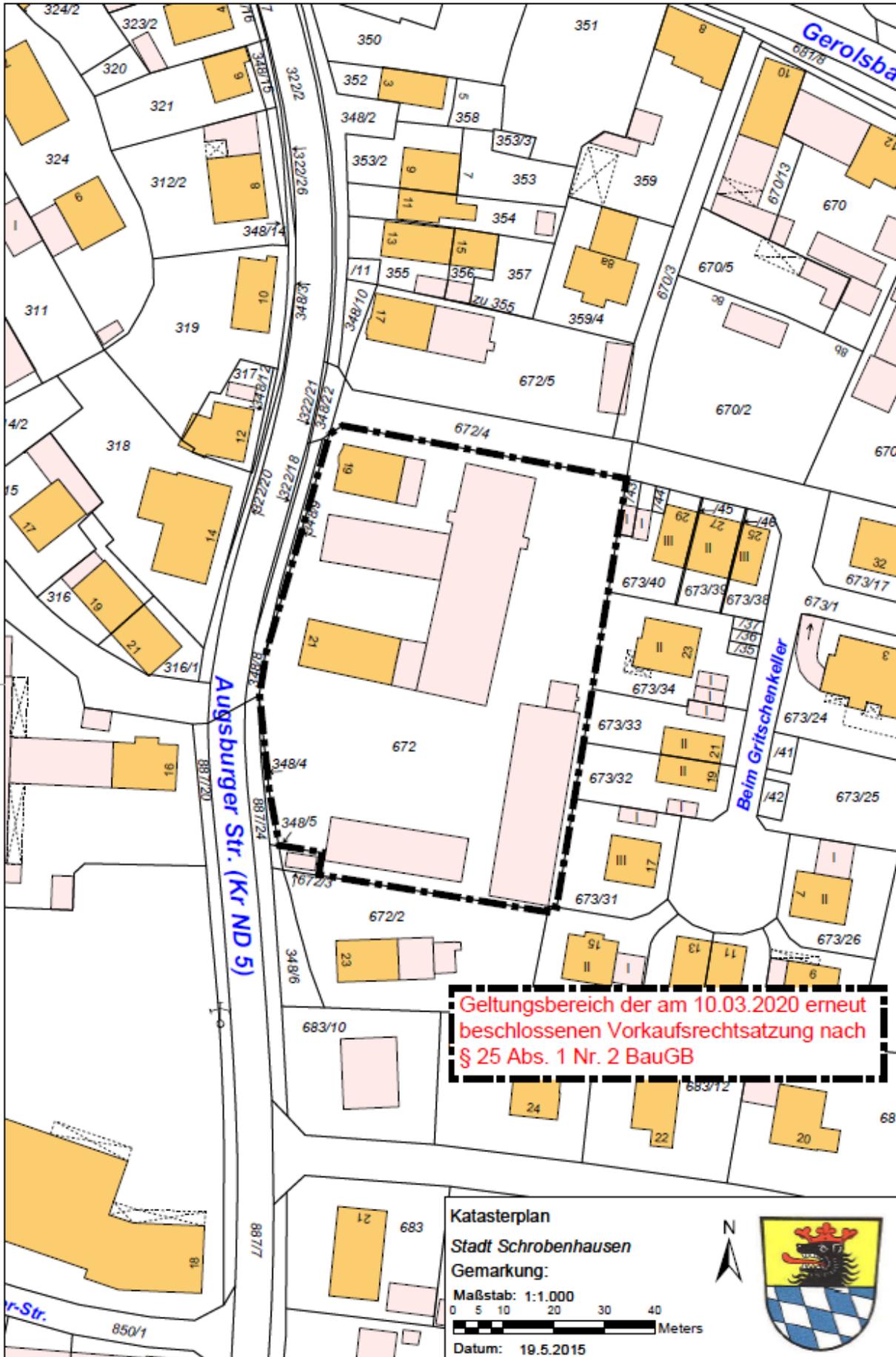
Zum städtebaulichen Ziel, der Errichtung von Alten- und Pflegeeinrichtungen:

Das dritte städtebauliche Ziel, das auf dem Grundstück verfolgt werden soll, besteht in der Schaffung einer Alten- und Pflegeeinrichtung. Auch hierfür gibt es in der Stadt Schrobenhausen einen entsprechenden Bedarf. Pflege- und Betreuungseinrichtungen fehlen im Bereich südlich der Kernstadt gänzlich. Die bereits bestehenden Einrichtungen (Altenheim Steingriff, Altenheim St. Georg Zentrum) sind bereits voll ausgeschöpft und an den vorhandenen Standorten aufgrund beengter Platzverhältnisse nicht mehr erweiterbar. In Anbetracht des demografischen Wandels müssen dringend alternative Grundstücke gesichert werden.

In einem Gesamtkonzept sollen auch zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen eine gute Verknüpfung entstehen. Die Größe des Grundstücks ist auch geeignet, alle drei Nutzungsarten kumulativ unterzubringen und in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Über grünordnerische Freiräume können hier Synergien genutzt werden, die ein flächensparendes Nebeneinander dieser Nutzungen zulassen.

Abschließend können folgende Punkte als städtebauliche Ziele eines Bebauungsplans festgehalten werden:

- kontrollierte maßvolle Verdichtung im Innenbereich und Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung
- Sicherung einer verkehrlich funktionierenden Erschließung
- Dauerhafte Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Deckung des Bedarfes an Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit mittleren und niedrigen Einkommen)
- Erhalt einer ausgewogenen Sozialstruktur; Verknüpfung von Wohnstrukturen unterschiedlicher Altersgruppen
- Bereitstellen von Gemeinbedarfsflächen zur Deckung des Bedarfs an gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. KITA)
- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes zur Realisierung von Kita-Flächen, betreutem Wohnen/Altenwohnen und sozialem Wohnungsbau
- Sicherstellung von innerstädtischer Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Freiflächen, ausreichender Durchgrünung etc.



Erlass einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Steingriffer Straße“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – beschließt der Stadtrat folgende Veränderungssperre:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Steingriffer Straße". Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 2
Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 17.12.2019 beschlossen, für eine geordnete Bebauung und Entwicklung den Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbegebiet Steingriffer Straße" zu ändern. Durch die beantragte Errichtung einer Spielothek und Gaststätte, wird das städtische Ziel, auf diesen Flächen klein- bis mittelgroße Gewerbebetriebe anzusiedeln nicht erreicht. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans soll nun dieses Ziel erreicht werden. Daher sollen insbesondere für den Geltungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Durch diese Festsetzung sollen z.B. Trading-Downeffekte verhindert werden. Die vorhandenen Betriebe haben in ihrer derzeitigen Größe Bestandsschutz, so dass keine Einschränkungen für die Betriebe zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Steingriffer Straße“ sieht ein Gewerbegebiet vor, welches jedoch durch die Baunutzungsverordnung von 1968 definiert wird und somit andere Möglichkeiten der Nutzung ermöglicht als Gewerbegebiete, die nach der aktuellen Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet soll für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Insbesondere die gute überörtliche Anbindung sowie die Nähe zur Innenstadt bieten für Gewerbetreibende besondere Standortvorteile.

Um einen städtebaulichen Missstand nicht zu verstärken, soll das Gewerbegebiet für Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Mit Satzungsbeschluss der neuen Planung wird automatisch die alte BauNVO gegenstandslos.

§ 3
Rechtswirkung in der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 14 Abs. 1 lautet wie folgt:

„Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.“

§ 14 Abs. 2 lautet wie folgt:

„Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“

§ 4
Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Schrobenhausen, den 12.03.2020
STADT SCHROBENHAUSEN

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Die Veränderungssperre nach § 14 ff. Baugesetzbuch zur Sicherung des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Steingriffer Straße“ liegt nunmehr mit Satzungstext ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung öffentlich aus und kann im Stadtbauamt der Stadt Schrobenhausen, Lenbachplatz 6, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft erhalten.

Schrobenhausen, den 12.03.2020
STADT SCHROBENHAUSEN

Dr. Karlheinz Stephan
Erster Bürgermeister

