

Beschlussvorlage

Aktenzeichen: 01.111101.04.06; 01.111101.01.05; 09.511101.01.03.03;
01.111101.02.02.03
Sachbearbeiter/Antragsteller: Sandra Mack
Fachbereich: Fachbereich Stadtentwicklung

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
29.08.2025	000125/2025

Beratungsfolge	TOP	Termin	Abstimmung				Bemerkungen
			Ein	Ja	Nein	Ent	
Gemeindevorstand		15.09.2025					zugestimmt
Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz		24.09.2025		9	0	0	zugestimmt
Gemeindevertretung	3.	01.10.2025		26	0	0	zugestimmt

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II hier:
Billigung des Planentwurfes zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4a (3) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Aufhebung Offenlagebeschluss

Der Offenlagebeschluss (Drucksachennummer 000156/2024) vom 12.12.2024 wird aufgehoben.

2. Billigungsbeschluss Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneck billigt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Bebauungsplanentwurf mit Landschaftsplan für das Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II mit Stand vom 10.09.2025.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, erneut die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) i.V. mit § 4a (3) BauGB durchzuführen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, erneut die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V. mit § 4a (3) BauGB zu beteiligen.

5. Bekanntmachung

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung:

Der Mitte 2015 von der Gemeindevertretung gefasste Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines Gewerbegebietes, nordöstlich angrenzend an das Gelände von Autokontor Bayern GmbH, wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2021, Drucksachen-Nr. 33/2021, 1. Ergänzung, fortgeschrieben und gleichzeitig eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch diesen ergänzenden Aufstellungsbeschluss sollte die im RegFNP vorhandene Gewerbegebietsentwicklungsfläche von ca. 8 ha um ca. 4,8 ha erweitert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.05.-04.06.2021 statt.

Nach den aus der frühzeitigen Beteiligung gewonnenen Erkenntnissen und entsprechender Plananpassung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.- 24.11.2022 durchgeführt. Die hierbei vorgebrachten und zu beachtenden Einwendungen wurden im beiliegenden Planentwurf berücksichtigt.

Am 13.06.2024 hat die Gemeindevertretung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die Änderung der Regionalen Flächennutzungsplanes zur Reduzierung der Gebietsfläche um ca. 2,5 ha gefasst. Am 12.12.2024 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans. Die Offenlage selbst fand bislang noch nicht statt.

Mit dem Rückzug der Firma Hetzner Online GmbH kann die Gemeinde Schöneck im Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II weiterhin ein Rechenzentrum ansiedeln. Der Bebauungsplanentwurf war in seiner Ausgestaltung bislang stark an den Anforderungen der Firma Hetzner orientiert, auch wenn es sich um einen allgemeinen (und nicht vorhabenbezogenen) Bebauungsplan handelt. Die Anpassung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse anderer potentieller Rechenzentrumsbetreiber
- Sicherung der Attraktivität des Standorts
- Reduzierung der zur Rechenzentrumsansiedlung benötigten Teilfläche des Gewerbegebiets durch Ermöglichung einer zweistöckigen Bauweise
- Möglichkeit zur Ansiedlung weiteren Gewerbes auf der restlichen Fläche des Gewerbegebiets Nord II

Folgende Anpassungen müssen im Bebauungsplan vorgenommen werden:

- Einleitung/Begründung: Der Bezug auf die Firma Hetzner entfällt.
- Ziffer 1.3: Die maximale Gebäudelänge wird von 200 m auf 220 m festgelegt.
- Ziffer 1.4: Die Gebäudehöhe wird von 18 m (zzgl. technischer Anlagen) auf 25 m inkl. technischer Anlagen festgelegt. Die Höhe der Schornsteine richtet sich nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen wird ein Höhenbezugspunkt zur Festlegung der Gebäudehöhe ergänzt (Bezugspunkt ist die Höhe des Kreisels).
- Ziffer 1.5: Versorgungsleitungen sind bis einschließlich 110 kV-Leitungen zulässig (bisher: 20 kV-Leitungen)
- Ziffer 1.6: Der Text wurde durch die Definition der Technikflächen- bzw. der Aufstellflächen für die Photovoltaikanlagen ergänzt.

- Ziffer 1.9, Teilplan A, 4.Punkt: Eine fehlende Bauzeitenregelung wurde ergänzt.
- Ziffer 2.3: Die Farbtöne wurden spezifiziert.
- Ziffer 2.5: Technische Flächen wurden definiert und mit einbezogen sowie bei der Dachbegrünung berücksichtigt.
- Ziffer 2.6: Technische Flächen wurden bei der Ausführung der Fassadenbegrünung mit einbezogen.