

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/086

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 12.04.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	22.04.2021	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 6 Sitzung des Stadtrates am 22.04.2021

Beratung und Beschlussfassung zu Bauanträgen | Neuerrichtung eines Betriebsgeländes an der Innstraße 75, 77 (BV-Nr. 2021/37)

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1677 und 1678 jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, Innstraße 75, 77, soll ein Betriebsgelände entstehen.

Es soll ein Betriebsgebäude mit Verwaltungs- und Sozialräumen, Magazin und KFZ-Versorgungshalle sowie eine Lager- und Logistikhalle mit Einfahrtshaus errichtet werden.

Geplant ist die Ansiedlung eines Unternehmens, welches die Herstellung, Vermietung und den Vertrieb von Holzhütten aller Art zum Gegenstand hat.

Es handelt sich um einen Sonderbau. Folgende Tatbestände eines Sonderbaus sind erfüllt:

- Gebäude mit mehr als 1 600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen (Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 BayBO),
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind (Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 BayBO), und
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist (Art. 2 Abs. 4 Nr. 19 BayBO).

Da es sich um einen Sonderbau handelt, kann keine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO vorliegen.

Für das Bauvorhaben wird gerade der Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehr“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wird in dieser Stadtratssitzung gefasst.

Es handelt sich daher um ein Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB)

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,

3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 22.10.2020 gefasst (TOP Nr. 3 „Bebauungsplan Nr. 51 "Gewerbegebiet Mitterwehrt" | Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung und Auslegung“).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom Donnerstag, den 11. März 2021 bis zum Montag, den 12. April 2021 statt.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit E-Mail vom 09. März 2021 bis zum Montag, den 12. April 2021 Zeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nur notwendig, wenn der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt worden wäre. Dann wäre der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen und die Stellungnahmen wären erneut einzuholen. Dies war bei dem maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 51 nicht der Fall, der Entwurf wurde nach den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB nicht mehr geändert.

Darüber hinaus erwähnt Nummer 1 ausdrücklich die Regelung des § 4a Abs. 2 BauGB über die Möglichkeit, die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchzuführen, sowie die Bestimmung des § 4a Abs. 4 BauGB über den zulässigen Einsatz moderner Informationstechnologie bei Durchführung der Beteiligung. Der Wortlaut legt die Auslegung nahe, dass eine Zulässigkeit nach § 33 Abs. 1 BauGB nur in Betracht kommt, wenn die Gemeinde von den beiden Möglichkeiten Gebrauch gemacht hat. Eine wörtliche Auslegung würde aber dem Sinn und Zweck dieser Beteiligungsvorschriften nicht gerecht. Diese regeln nur Modalitäten der Durchführung, die gemessen am eigentlichen Zweck der Beteiligung – insbes. der Ermittlung der von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange – auf das Ergebnis keinen Einfluss haben können.

Eine grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 BauGB war nicht notwendig, da der Bebauungsplan weder erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten, noch erhebliche Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat haben könnte.

Der Bauherr war in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs involviert und stand in ständigem Austausch mit der Planerstellerin und der Stadt. Der Bebauungsplan ist also mit dem Bauherrn abgestimmt. Es ist daher anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Durch die „Erklärung des Bauherrn gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes“ vom 15.03.2021 hat der Bauherr die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt.

Die Erschließung mit Wasser und Kanal ist gesichert, ebenso wie die verkehrsmäßige Erschließung (über die Innstraße als öffentlich gewidmete Ortsstraße). Das Grundstück ist durch die städtische Wasserversorgung und Kanalisation erschlossen.

Dem Bauvorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.