

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/117/1

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 25.06.2021
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.04.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 06.04.2022

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt "Gewerbegebiet Weichselstraße" Änderungs- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Der Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ soll zum 8. Mal geändert werden.

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Töging a.Inn, umgrenzt von landwirtschaftlich, bewirtschafteten Flächen, einem angrenzenden Wohngebiet im Norden und einem Gewerbegebiet mit unterschiedlicher Nutzungsvielfalt im Osten. Eine direkte Anbindung des Gebietes erfolgt über die Weichselstraße.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO (WA) und es sind 23 Bauparzellen vorgesehen:

Anzahl Bauparzellen	Hausform	Wohneinheiten	Zulässige Vollgeschosse
4 (Nr. 7, 8, 18, 19)	Einzelhaus als Mehrfamilienhaus (MH)	4 – 8	3
10 (Nr. 1 – 6 & 9 – 12)	Doppelhaus (DH)	1	2
1 (Nr. 13)	Einzelhaus als Einfamilienhaus (EH)	Maximal 2	2
8 (Nr. 14 – 17 & 20 – 23)	EH oder DH	1 oder maximal 2	2

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern fest. Die Bauparzellen haben eine Gesamtgröße von 11.476 m². Durch die festgesetzte GRZ von 0,4, ist aber nur eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 4.590,40 m² zulässig und somit unter 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dies hat das Landratsamt Altötting per E-Mail vom 25.05.2021 bestätigt.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Es kann also von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Wenn keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 stattfindet, ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Verwaltung empfiehlt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten (und somit im beschleunigten) Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ zum 8. Mal zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 6. April 2022 zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ zur Kenntnis zu nehmen und diesen mit : Stimmen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.