

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/110

Federführung: Bauamt	Datum: 13.07.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	14.09.2022	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2022

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gewerbegebiet Töging-Unterhart" Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ soll zum 3. Mal geändert werden.

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Töging am Inn, im Norden und Süden des dort befindlichen „Gewerbegebiets Töging-Unterhart“, nordöstlich der Autobahnausfahrt 21 der A94. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1940/7, Nähe A 94, 1945/0, Franz-Marc-Straße 3, 1945/8, Franz-Marc-Straße 1 und 1945/12, Franz-Marc-Straße.

Das Plangebiet ist vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Anlass der Planungsänderung ist die wirtschaftliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes. Durch geringe Anpassungen der bereits vorhandenen Baufenster und der Bauweise soll ein Lückenschluss erfolgen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll durch Festsetzungen der Baugrenzen ein größerer Spielraum für eine Bebauung und die Voraussetzung für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Durch die Erlaubnis zusätzlicher Baukörper und neuer Baukörperlängen auf ausreichend großen Grundstücken soll die Möglichkeit der Nachverdichtung zulässig werden. Somit kann ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. In diesem Zuge muss auch eine Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen.

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. Der gesamte Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 28.222 m². Da aber auf dieser Fläche großteils bereits zulässige Grundflächen festgesetzt sind, müssen diese nicht berücksichtigt werden. Lediglich auf dem 6.184 m² großen Grundstück Fl.-Nr. 1940/7 der Gemarkung Töging a.Inn wird das bestehende Baufenster vergrößert. Die gesamte zulässige Grundfläche beträgt auf dem Grundstück nach der Änderung nur ca. 4.950 m², sodass die 20.000 Quadratmeter bei Weitem unterschritten werden.

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 06.09.2022 bestätigt.

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

Folgende Festsetzungen sind noch zu ändern:

Bauweise

Der Bebauungsplanentwurf vom 14.09.2022 setzt die „abweichende Bauweise“ nur im Geltungsbereich der 3. Änderung fest.

„Die „abweichende Bauweise“ wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 100 m betragen.“

Der Urbebauungsplan Nr. 13 setzt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den heutigen Bau der CLAAS Südostbayern GmbH, Franz-Marc-Straße 12, erweitert. Im Erweiterungsbereich findet sich dann erstmals die o. g. Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Im Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (Trinks) wurde ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche eine Länge von Gewerbebauten mit maximal 125 m zulässt.

Es ist städtebaulichen nicht begründbar, wieso durch die 3. Änderung im Urbebauungsplangebiet im Norden und Süden eine abweichende Bauweise mit bis zu 100 m langen Gewerbebauten zulässig ist, in der Mitte jedoch lediglich 50 m. Die abweichende Bauweise sollte im gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplanes festgesetzt werden.

Die bisherigen Festsetzungen einer abweichenden Bauweise finden sich nur in den Erweiterungsgebieten von Claas und Trinks.

Auch aus Gründen der Nachverdichtung und des Flächensparens ist es sinnvoll im gesamten Geltungsbereich des Urbebauungsplanes eine abweichende Bauweise mit bis zu 100 m langen Gewerbebauten festzusetzen. Betroffen wären die Grundstücke Franz-Marc-Straße 2, 4, 5, 6, 7 und 8.

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird wie folgt definiert:

„Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.“

Was hier fehlt ist ein unterer Bezugspunkt. Zwar ist dieser mit Oberkante Fertigfußboden benannt, allerdings steht der untere Bezugspunkt zur Disposition des Bauherren.

Es ist eine Festsetzung aufzunehmen, bspw. in der Form, dass die Oberkante Fertigfußboden maximal 25 cm über einem Kanaldeckel, bei welchem die Höhe nach DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz) festzusetzen ist, liegen darf. Der Bezugspunkt (im Beispiel der Kanaldeckel) ist zeichnerisch im Bebauungsplan sowie in der Legende darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ zum 3. Mal zu ändern.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 14. September 2022 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Töging-Unterhart“ zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen, unter der Voraussetzung dass die vorstehenden Änderungen an den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise und Wandhöhe noch eingearbeitet werden.

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.

