

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/152/1

Federführung: Bauamt	Datum: 10.11.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	24.11.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 24.11.2022

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Steinstraße" Änderungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan Nr. 26 „Steinstraße“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung soll folgende Grundstücke umfassen

Flurstück	Lagebezeichnung	Größe
483	Nähe Harter Weg	4.579 m ²
484	Nähe Höchfeldener Straße	1.374 m ²
474/1	Nähe Höchfeldener Straße	153 m ²
469 Teilfläche	Höchfeldener Straße	ca. 500 m ²
999 Teilfläche	Georg-Reichenbach-Straße	ca. 75 m ²
Gesamt		ca. 6.681 m²

Der Geltungsbereich der Änderung liegt südöstlich der Anwesen Harter Weg 35a, 37, 39 und 41 sowie Höchfeldener Straße 31 und westlich der Höchfeldener Straße.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplant. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind daher:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Vorentwurf ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gilt (bis Ende 2022) § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung (oder Änderung) eines Bebauungsplans kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird mit diesem Beschluss vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet, sodass für den Satzungsbeschluss und somit für das Verfahren bis zum 31. Dezember 2024 Zeit bleibt.

Im Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP ist festgelegt (unter dem Punkt "Bauen und Wohnen" auf Seite 93), dass die Regelung des § 13b BauGB nicht (mehr) verlängert werden soll. Deshalb handelt es sich wohl vorerst um die letzte Möglichkeit, das Verfahren anzuwenden zu können.

Mit einer GRZ von 0,3 und einer Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans von ca. 6.618 m², wovon die öffentlichen Verkehrsflächen noch abgezogen werden müssen, liegt die zulässige Grundfläche mit maximal 2.004,30 m² weit unter den vorgeschriebenen maximal zulässigen 10.000 m².

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, wie es § 13b BauGB als Tatbestandsvoraussetzung festlegt.

Der Geltungsbereich der Änderung schließt sich auch an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Bei den Anwesen Harter Weg 35, 35a, 37, 39 und 41 sowie der Höchfeldener Straße 1 handelt es sich um einen Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ im Sinne des § 13b BauGB gilt nach Begründung zum Regierungsentwurf zur Einführung des § 13b BauGB auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Steinstraße“ welcher sich östlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung anschließt. Somit liegt auch diese Tatbestandsvoraussetzung vor.

Die ausgewiesenen Flächen selbst, also der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB liegen aus Sicht der Verwaltung vor. Das Landratsamt Altötting hat dieser Einschätzung per E-Mail vom 04.11.2022 zugestimmt.

Der § 13b BauGB verweist auf den § 13a BauGB, welcher Bebauungspläne der Innenentwicklung oder das sogenannte beschleunigte Verfahren beschreibt. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Regeln des beschleunigten Verfahrens entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wiederum 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).

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.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. In einem Verfahren nach § 13a/13b BauGB ist kein Flächennutzungsplanänderungsverfahren notwendig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. HS BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist also nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Planungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet anzupassen.

Der Planer weist darauf hin, dass die eingezeichnete Bebauung und Grundstückseinteilung nur einen ersten Vorschlag darstellt und unverbindlich ist. Baugrenzen sind noch nicht festgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Steinstraße“ zum 2. Mal zu ändern.

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zu ändern.