

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/189

Federführung: Bauamt	Datum: 07.12.2022
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	20.12.2022	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Stadtrates am 20.12.2022

Bebauungsplan Nr. 53 "Südwestlich des Harter Wegs" Aufstellungsbeschluss

Die Verwaltung schlägt vor, einen Bebauungsplan Nr. 53 „Südwestlich des Harter Wegs“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich soll eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 482 der Gemarkung Töging a.Inn, Harter Weg und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 541 der Gemarkung Töging a.Inn, Harter Weg, umfassen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 5.000 qm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südwestlich des Anwesens Harter Weg 53, südöstlich der Anwesen Harter Weg 58, 60 und 62, nord-nordöstlich der Ackerflächen auf den Fl.-Nr. 613 und 621 jeweils der Gemarkung Töging a.Inn, Mitterfeld in der Flur Höchfelden und in ca. 200 m nordwestlicher Entfernung 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.

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 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 anwenden zu können.

Mit einer Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans von ca. 5.000 m², muss die zulässige Grundfläche unter den o. g. 10.000 Quadratmetern liegen.

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 53, 54, 56, 58, 60, 60a, 62, 64 und 66 handelt es sich um einen Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Anwesen Harter Weg 54, 56, 58, 60, 60a, 62, 64 und 66 liegen sogar im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Töging a. Inn über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dornbergstraße Ecke Brunnenweg (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Damit ist klargestellt, dass sich diese Anwesen im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden.

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 diese Einschätzung per E-Mail vom 13.12.2022 bestätigt.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 53 „Südwestlich des Harter Wegs“ aufzustellen.

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