

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/007

Federführung: Bauamt	Datum: 10.01.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.02.2024	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024

Bebauungsplan Nr. 56 "Mariannenstraße 9" Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Verwaltung der Stadt Töging a.Inn schlägt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ vor.

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt Töging am Inn. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hauptstraße (alte Kreisstraße AÖ 1), im Süden die Mariannenstraße, im Westen die Anwesen Hauptstraße 72 und Mariannenstraße 7 und im Osten die Anwesen Mariannenstraße 13, 15, 17 sowie Hauptstraße 74, 76.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 770/22 der Gemarkung Töging a.Inn mit 1.777 m² und Fl.-Nr. 770/31 der Gemarkung Töging a.Inn mit 63 m². Der Geltungsbereich umfasst also eine Fläche von 1.840 m².

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 12 Wohneinheiten. Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit und pro Gebäude sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40, die Geschossflächenzahl 1,20.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9,25 m und wird ab dem Höhenfestpunkt (396,45 ü. NN) gemessen, der sich im südöstlichen Geltungsbereich befindet, direkt vor der Zufahrt. Möglich ist ein symmetrisches Walmdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 25°. Die Firstrichtung muss längs des Gebäudes verlaufen. Die maximale Firsthöhe ab Höhenfestpunkt beträgt somit bei einem symmetrischen Satteldach mit 25° Dachneigung 13,33 m. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt 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 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.840 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.

Der Bebauungsplan könnte also im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet 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. 56 „Mariannenstraße 9“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 7. Februar 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

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

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, auf die frühzeitige Unter-

richtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

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