

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/007/1

Federführung: Bauamt	Datum: 08.02.2024
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	22.02.2024	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Stadtrates am 22.02.2024

### **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 m<sup>2</sup> und Fl.-Nr. 770/31 der Gemarkung Töging a.Inn mit 63 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst also eine Fläche von 1.840 m<sup>2</sup>.

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 Firshöhe ab Höhenfestpunkt beträgt somit bei einem symmetrischen Satteldach mit 25° Dachneigung 13,33 m. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Gegenüber der Fassung des Bebauungsplanes vom 07. Februar 2024, die im Bauausschuss vorberaten wurde, hat sich noch geändert, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl 0,75 überschritten werden darf. Außerdem ist nun außerhalb der überbauba-

ren Grundstücksfläche für die Aufbewahrung von Müllsammelbehältern die Errichtung einer Fläche mit max. 15 qm erlaubt.

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 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung eine 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 Stadtrat beschließt mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 56 „Mariannenstraße 9“ aufzustellen.**

**Der Stadtrat beschließt mit        :        Stimmen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 22. Februar 2024 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.**

**Der Stadtrat beschließt mit        :        Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.**

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

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