

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/066

Federführung: Bauamt	Datum: 22.04.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.05.2025	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 2 Sitzung des Bauausschusses am 07.05.2025

Bebauungsplan Nr. 55 "Baierl & Demmelhuber" Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)

Das Firmengelände der Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH in Töging a.Inn an der Cranachstraße 5 ist seit Firmengründung immer weitergewachsen. Das jetzt bestehende Firmengelände, welches von der Cranachstraße im Westen, der Pleiskirchener Straße im Osten, der Holbeinstraße im Norden bzw. der Traunsteiner Straße (Kreisstraße AÖ 35/frühere Bundesstraße 299 – B299) und im Süden von der Bundesautobahn 94 (BAB A94) begrenzt wird, liegt deshalb im Geltungsbereich von mehreren Bebauungsplänen. Insbesondere die Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Nr. 12, 1. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ und Nr. 12, 2. Bauabschnitt „Gewerbegebiet Weichselstraße“ „zerschneiden“ das Firmengelände.

Es ist geplant ein Boardinghaus, ein Bäcker-Café-„Hof“-Laden und eine Selbstbedienungstankstelle zu errichten, weshalb ein Bebauungsplanänderungsverfahren angestrebt wird. Bei Beratungen und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Altötting hat man sich darauf verständigt, einen komplett neuen Bebauungsplan aufzustellen und mit diesem das Firmengelände der Baierl & Demmelhuber Innenausbau GmbH zu überplanen. Dies dient auch der Verwaltungsvereinfachung. Das Firmengelände liegt dann nur noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es gibt keine Geltungsbereichsüberschneidungen mehr. Dies macht es der Stadt, dem Landratsamt, aber auch den Architekten der Firmen leichter, die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu überprüfen bzw. Bauanträge einzureichen.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ in der Fassung vom 07.04.2025.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 57.200 qm fest.

Somit scheidet das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aus, weil die Grundfläche 20.000 qm überschreitet.

Für die Prüfung, ob die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens festgelegten Schwellenwerte eingehalten werden, ist auf die in dem Bebauungsplan

festgesetzte Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO und damit auf die gesamte überbaubare Fläche abzustellen. Zulässige Grundfläche i. S. v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist nicht nur die durch die Planung erstmalig überbaubare Grundfläche (Nieders. OVG Urt. vom 4. März 2020 – 1 KN 23/18).

Es ist allerdings möglich, das beschleunigte Verfahren für „größere“ Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von weniger als 70.000 qm fest.

Bei diesen „größeren“ Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, ist aber eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Erst wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), ist das beschleunigte Verfahren zulässig.

Ob die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch den Bebauungsplan begründet wird, befindet sich derzeit noch in Klärung mit dem Landratsamt Altötting.

Laut Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist grundsätzlich für den Bau eines Städtebauprojekts für sonstige baulichen Anlagen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG notwendig (Nr. 18.7.2 i. V. m. Nr. 18.8). Diese allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG ist eventuell neben der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die maßgebliche Nummer 18.7 „Städtebauprojekt“ dient als „Auffangnorm“, sodass der Bebauungsplan bzw. das Firmengelände unter diese Nummer fällt. Zudem lässt der Bebauungsplan 57.200 qm Grundfläche zu, sodass der entsprechende Schwellenwert von 20.000 qm überschritten wird.

Die alleinige Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG führt noch nicht dazu, dass ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorliegt. Sollte die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ergeben, dass keine UVP-Pflicht vorliegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Sollte die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG ergeben, dass das Vorhaben UVP-pflichtig ist, kann kein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, sodass das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verwenden ist.

Bei dem Bau handelt es sich nicht um ein Neuvorhaben, sondern um ein Änderungsvorhaben. Unter anderem deshalb wird derzeit noch eruiert, ob eine allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchgeführt werden muss.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB (die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete), genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht (Seveso-III-Richtlinie). Das einzige Seveso-III-

Störfallgebiet befindet weit außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging a.Inn im Industriegebiet Inntal.

Bei einem „großen“ Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt grundsätzlich ist ein Ausgleich der Eingriffe erforderlich und Ausgleichsflächen werden grundsätzlich benötigt bzw. es ist zu prüfen, ob überhaupt ein Eingriff mit Ausgleichsbedarf vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 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.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Dabei handelt sich – bezogen auf die Umweltbelange - um eine Art frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die „reguläre“ frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Es muss wie oben beschrieben und bezogen nur auf die Umweltbelange, sowieso eine Art frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zu verzichten. Wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, so muss ortsüblich bekannt gemacht werden, 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.

Das ähnelt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Flächennutzungsplan sollte im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der nördliche Teil des derzeit noch festgesetzten Gewerbegebiets wird in ein Mischgebiet umgewandelt.

Die Verwaltung empfiehlt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 55 „Baierl & Demmelhuber“ aufzustellen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 07. April 2025 zur Kenntnis zu nehmen und diesen zu billigen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

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 Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen, sollte die Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder die etwaig durchzuführende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG eine UVP-Pflicht ergeben und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen ist.