

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2025/070

Federführung: Bauamt	Datum: 28.04.2025
Bearbeiter: Stefan Hackenberg	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	07.05.2025	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 3 Sitzung des Bauausschusses am 07.05.2025

### **Bebauungsplan Nr. 59 "Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße" Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorberatung)**

Die Verwaltung schlägt vor, für das Gebiet nördlich der Paul-Ehrlich-Straße und südlich der Aventinstraße einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 40 m westlich der Paracelusstraße und ca. 130 m östlich der Ohmstraße und wird im Norden von der Aventinstraße sowie im Süden von der Paul-Ehrlich-Straße begrenzt. Im Geltungsbereich befinden sich die bestehenden Anwesen Aventinstraße 30 und 32.

Der Bebauungsplan setzt nur das flächige – sozusagen zweidimensionale – Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind u. a. mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es gelten statisch die aktuellen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Im Übrigen – also insbesondere hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Art der baulichen Nutzung – richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, also nach der Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Das Vorhaben muss sich u. a. diesbezüglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Vorhaben kann innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung errichtet werden, weil es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB und nicht um einen qualifizierten nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“ in der Fassung vom 28.04.2025 liegt vor.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der das Ziel der Nachverdichtung hat.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1.544 qm, sodass denklogisch weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und somit mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

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.

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.

Die Stadtverwaltung empfiehlt auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB und somit auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu verzichten.

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.

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. 59 „Nördlich der Paul-Ehrlich-Straße“ aufzustellen.**

**Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat mit : Stimmen, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. 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. 1 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.**