

Sitzung: 25.10.2022 Stadtrat der Stadt Mainburg

TOP 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Hang";
Aufstellungsbeschluss

Abstimmung: - Mit 24 : 0 Stimmen -

Die Stadt Mainburg beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Hang“ für den in der Anlage aufgezeigten Planungsumgriff aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1335, 1335/3, 1330/46, 1330/45, 1330/44, 1330/43, 1330/42, 1355/9, 1355/2, 1330/41, 1330, 1354 (TF), 1355/5 (TF) jeweils der Gemarkung Mainburg und befindet sich südwestlich von Mainburg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Mainburg Rechnung getragen werden. Mit Schreiben vom 10.03.2015 wurden die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet Mainburg abgefragt (Potenziale der Innenentwicklung). Dieses geschah zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, um vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Substanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden (LEP B VI 1. 1 Z).

Bei der damaligen Abfrage hat sich ergeben, dass keine Baugrundstücke im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Die Stadt Mainburg verfügt auch über eine fundierte Baulückenerfassung, die ständig aktualisiert wird.

Von der Stadt Mainburg wird die Abfrage über die vorhandenen Baugrundstücke im Stadtgebiet (Potenziale der Innenentwicklung) gerade aktualisiert. Mit einem Ergebnis kann gegen Ende des Jahres 2022 gerechnet werden.

Der Planungsumgriff liegt innerhalb einer sogenannten „Außenbereichsinsel im Innenbereich“, d.h. ein Baurecht nach § 34 BauGB liegt nicht vor, da die Fläche die Größe einer einzelnen Baulücke deutlich überschreitet. Die Flächen sind allerdings allseitig von Bebauung umgeben und sind somit dem Siedlungszusammenhang zuzurechnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans betreibt die Stadt Mainburg demnach eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit die Wahl des beschleunigten Verfahrens gerechtfertigt erscheint (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 29.10.2013 – 3 S 198/12).

Der östliche Teil ist im Flächennutzungsplan als „WA“ gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) und der westliche Teil als „MI“ gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) dargestellt. Eine Entwicklung des gesamten Plangebiets als allgemeines Wohngebiet ist beabsichtigt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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 wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Stadt Mainburg wäre im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge der Planung soll insbesondere auf unterschiedliche Wohnformen, hier Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser, hingewirkt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Hang“ und vom „Hopfenweg“. Die Stellplätze, Carports und Garagen werden größtenteils oberirdisch auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Für das Mehrfamilienhaus ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Planungsabsichten und Planungsziele innerhalb einer angemessenen

Frist in Kenntnis zu setzen.