

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	26.09.2017	öffentlich	Entscheidung
Betreff Bebauungsplangebiet "Birkenstraße West": Antrag der BfP Stadtratsfraktion auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.03.2015 und Aufstellung eines Bebauungsplans "Birkenstraße West" im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB			
Anlagen: 01. Bebauungsplan VE 150324_StR_Ö 03_Birkenstraße West_Aufstellungsbeschluss 170407_PE_Anlieger Waldstraße-Rothwiese-Saelweiherstr. 20170727_Antrag_Birkenstrasse_BauGB 13 b Umweltbericht Birkenstraße West			

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 19.09.2017:

Mit Schreiben vom 27.07.2017 stellt die parteifreie Wählerversammlung e. V. BfP-Fraktion-Stadtrat folgenden Antrag zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“:

1. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Birkenstraße West“ vom 24.03.2015 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ (gleicher bekannter Umgriff) im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB aufzustellen.

Begründet wird der Antrag dadurch, dass die BauGB Novelle am 13.05.2017 in Kraft getreten ist und als wesentliche Neuerung das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen vorsieht. Der neue § 13 b BauGB eröffnet der Stadt zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Flächen) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass

- das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt,
- die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist,
- die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und
- der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Dieses Verfahren spart der Stadt Penzberg und den Eigentümern der privaten Grundstücksflächen enorme Kosten. Eine zeitliche Verzögerung tritt durch die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses nicht ein.

2. Stellungnahme der Verwaltung (Stadtbauamt)

§ 13 b des Baugesetzbuchs dient zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a unter den im Antragsschreiben der BfP genannten Voraussetzungen.

Die BauGB-Novelle vom Mai 2017 wird für den Bebauungsplan „Birkenstraße West“ nicht benötigt und bietet im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplanverfahren keine Vorteile.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ erfolgt bereits im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgte am 24.03.2015.

Der § 13 b BauGB enthält kein eigenes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern verweist lediglich auf die Anwendbarkeit des in § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geregelten beschleunigten Verfahrens für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Es ist jedoch u. a. der Nachweis zu führen, dass durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- ist der naturschutzfachliche Eingriff ohne das Erfordernis von Ausgleichsflächen zulässig.
- kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden
- kann der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und die Vielzahl der durch die Bauleitplanung betroffenen Bürger wurde zu Gunsten der Bürgerfreundlichkeit durch Zurverfügungstellung von ausreichenden Informationen auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie eine Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet.

Die vorliegenden Stellungnahmen und Bürgereinwendungen bestätigen, dass ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung zu keiner Verfahrensbeschleunigung beigetragen hätte, da auf alle Fälle eine Planänderung erforderlich wird, die einer erneuten Auslegung bedurft hätte.

Im Rahmen eines von der Stadt Penzberg selbst verfassten knapp gehaltenen Umweltberichts als Teil der Begründung wurde nachgewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich fällt für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ nicht an, da dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt.

Für die bereits gerodete Waldfläche ist jedoch unabhängig vom Verfahren (Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren) ein Waldausgleich zu erbringen (Auflage in der Rodungsgenehmigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten).

Im vorliegenden Fall ist die Fläche des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorliegende Antrag auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB würde zu keiner Verfahrensänderung führen da der Bebauungsplan bereits seit dem Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Verfahrensdauer würde hierdurch unnötig verlängert werden, da bereits erfolgte Verfahrensschritte eventuell neu durchgeführt werden müssten.

Außerdem ist zu beachten, dass § 13 b nur bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² anwendbar ist. Bei dieser Grundfläche sind neben den Hauptgebäuden auch die Terrassenbereiche und nicht untergeordnete Balkone sowie Zuwegungen zu berücksichtigen. Die Erreichung der 10.000 m²-Grenze scheint nach überschlägiger Berechnung gefährdet, da die GR im derzeitigen Bebauungsplanentwurf ohne Berücksichtigung der Terrassen, Balkone und Zuwegungen bereits ca. 8.000 m² beträgt.

Im derzeitigen beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beträgt die Grenze der GR 20.000 m². Unterhalb dieser Grenze ist weder ein naturschutzfachlicher Ausgleich, noch eine frühzeitige Beteiligung erforderlich.

Diese Begrenzung der GR wird auf alle Fälle durch den Bebauungsplan eingehalten.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 19.09.2017:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Antrag der BfP-Fraktion zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplangebiet „Birkenstraße West“ vom 24.03.2015 und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB abzulehnen, da der Stadtrat am 24.03.2015 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet hat und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bereits im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, den Antrag der BfP-Fraktion zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ auf Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplangebiet „Birkenstraße West“ vom 24.03.2015 und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 b BauGB abzulehnen, da der Stadtrat am 24.03.2015 bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet hat und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bereits im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.