BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	GB II/328/2012
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:	BP Nr. 111, 1. Änderung
Aktenzeichen.:	
Datum:	22.11.2012
Verfasser:	Spitzweck Barbara

TOP
Bebauungsplan Nr. 111 "Alter Ortskern", 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
18.12.2012	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Grundstückseigentümer einer Teilfläche des Grundstückes der Fl. Nr. 7 beabsichtigt, das bestehende Gebäude (Gesindehaus) unter Einhaltung aller Auflagen des Denkmalschutzes wieder herzustellen und das Anwesen nach Fertigstellung aller Arbeiten einer gastronomischen Nutzung mit Biergartenbetrieb zu zuführen.
Das Grundstück liegt direkt an der Freisinger Landstraße/ Ecke Hüterweg (siehe Lageplan). Es befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern".

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Grünfläche mit einem Baudenkmal vor. Der Bebauungsplan Nr. 111 setzt hier ein denkmalgeschütztes Gebäude, das kulturellen und sozialen Zwecken dienen soll, sowie Grünfläche fest.

Um das Gesindehaus einer gastronomischen Nutzung inklusive Biergartenbetrieb zuführen zu können, ist es nötig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aus diesem Grund soll in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern" geändert werden. In diesem Zuge soll auch noch im südlichen Bereich der Hüterweg (Teilstück der Fl. Nr. 7 und Teilstück Fl. Nr. 26) planungsrechtlich gesichert werden. Dieser ist zwar in natura erhalten, aber planungsrechtlich sieht der Bebauungsplan Nr. 111 eine Grünfläche vor. Die östlich des Gesindehauses bzw. des Biergartens anschließende Grünfläche soll ebenfalls als öffentliche Grünfläche in der Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

Der Entwurf zum Gesindehaus bzw. zum Biergartenbetrieb ist in der Anlage einzusehen. Dieser dient als Grundlage für die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 111.

Die Verwaltung schlägt vor, den entsprechenden Bebauungsplanentwurf erstellen zu lassen und auf Grundlage des Entwurfes zum Gesindehaus bzw. zur Biergartennutzung das Verfahren für die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern" freizugeben.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar.
Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen werden kann.
Allerdings ist in diesem Fall gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo

sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann. Von der Unterrichtung kann nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung, d. h. die frühzeitige Information bereits anderweitig stattfand. Da dies bei diesem Bauleitverfahren jedoch bisher noch nicht erfolgt ist, ist die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Diese Informations- und Äußerungspflicht sollte mindestens 2 Wochen betragen. Diese Informationspflicht gilt nicht für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange. Da diese jedoch wichtige Anregungen zum Bebauungsplan vorbringen, beteiligt die Verwaltung in der Regel auch diese, aber ebenfalls mit verkürzter Frist.
Im Anschluss daran sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, sofort die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauGB).

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, auf Grundlage des Entwurfes zum Gesindehaus bzw. zum Biergartenbetrieb den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung erhalten.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, den erarbeiteten Planungsentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
3. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mehrheitlich beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, dass ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

II. BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Stadtrat beschließt, auf Grundlage des Entwurfes zum Gesindehaus bzw. zum Biergartenbetrieb den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung erhalten.
2. Der Stadtrat beschließt, den erarbeiteten Planungsentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.

3. Der Stadtrat beschließt, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
4. Der Stadtrat beschließt, dass ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:		ANLAGE(N):	
▪ zugestellt	☒	▪ zugestellt	☒
▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐	▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐	▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐

Anlagen:
- Lageplan
- Entwurf – Gesindehaus mit Biergartennutzung