



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

121/21

Status: öffentlich

Bebauungsplan "Ackerstraße Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Offenlagebeschluss

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Amt/Az.: Bauamt / | Erstellungsdatum: <u>13.10.2021</u> |
|-------------------|-------------------------------------|

| | | |
|--------------------------------------|-------------|--|
| Beratungsfolge: Datum der Sitzung | Gremium | |
| 08.12.2021 | Gemeinderat | |

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Im Jahr 2020 gingen bei der Stadt zwei Bauvoranfragen für die Grundstücke Flst. Nr. 229 und 229/1 ein, für die der Technische Ausschuss jeweils das Einvernehmen verweigert hat. Ausschlaggebend war die massive Bebauung dieser beiden Grundstücke, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Da die beiden Grundstücke bauplanungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und kein Bebauungsplan vorliegt, sollte sich die Neuplanung in die Umgebungsbebauung einfügen. Dies lag nach Ansicht des Technischen Ausschusses und nach Auffassung der Angrenzer nicht vor. Die Angrenzereinwendungen zu den beiden Bauvoranfragen beklagten hauptsächlich die massive Verdichtung und die schwierige verkehrliche Situation in der Ackerstraße.

Da es sich als sehr schwierig herausstellt, diese beiden Grundstücke im ungeplanten Innenstadtbereich einer angepassten Bebauung zuzuführen, hat der Gemeinderat der Stadt St. Georgen am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“ wird der straßenzugewandte Teil der beiden Grundstücke als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die restliche Grundstücksfläche (steiles Hinterliegergrundstück) soll als private Grünfläche ausgewiesen und genutzt werden. Das Baufenster ist so gewählt, dass maximal zwei Doppelhaushälften untergebracht werden können. Zwischen der Ackerstraße und dem Baufenster liegen Flächen für Stellplätze und Carports. Der Stellplatzschlüssel beträgt 2,0 Stellplätze je Wohneinheit. Um die Übersichtlichkeit in der engen Ackerstraße zu gewährleisten, werden nur Stellplätze und Carports zugelassen werden, die mindestens zwei Seiten offen behalten müssen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 28-35° festgesetzt. Mit dieser Planung wird der Umgebungsbebauung Rechnung getragen und nach umfassender Prüfung der örtlichen Gegebenheiten eine Bebauung der Hinterliegergrundstücke verhindert. Diese Bebauung in zweiter Reihe würde ein sehr starker Eingriff in die bestehende Hanglage verursachen und da nur eine Erschließung über die Ackerstraße möglich ist, diese schmale Wohnstraße unverhältnismäßig stark verkehrstechnisch belasten.

3. Beschleunigtes Verfahren

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist unter anderem, dass eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

121/21

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 229 und 229/1 befand sich ein Wohngebäude. Das Grundstück wurde 2020 freigeräumt und sollte nun einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Somit ist die Voraussetzung der Wiedernutzbarmachung von Flächen gegeben. Der Schwellenwert der Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche mit 20.000 m² wird nicht erreicht, da die nutzbaren Grundstücke nur ca. 3.000 m² Grundfläche haben und hiervon soll nur etwa die Hälfte der Fläche bebaubar werden. Die Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB führt dazu, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ausgeführt werden kann. Die Umweltbelange werden jedoch in einem Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargestellt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan 2000 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und anderer Stellen

Im Zuge der Offenlage werden alle betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten und auch die Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit Anregungen und Bedenken zu äußern. Nach Ablauf der Offenlage werden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

Deckblatt
Satzungsentwurf
Entwurf zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Ackerstraße Ost“
Entwurf der Bauvorschriften
Entwurf der Begründung mit Umweltbeitrag und artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung
