



Beschlussvorlage 2022/316	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	27.10.2022	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch - Entwurfsanerkennung -

Beschlussvorschlag:

Der von LARS Consult Gesellschaft für Planung und Objektentwicklung mbH, Augsburg gefertigte Vorentwurf zur vereinfachten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch vom 27.10.2022 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 27.10.2022 wird anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Stadtratsantrag auf gesamtheitliche Planung des Ortseingangs	22.01.2019 PUA (SV 2019/010)
Empfehlungsbeschluss	04.05.2021 PSE (SV 2021/146)
Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre	20.05.2021 STR (SV 2021/177 + 2021/180)
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Erlass Veränderungssperre	06.09.2021 Stabo
Empfehlung Einstellung des Verfahrens	30.09.2021 PSE (SV 2021/324)
Aufhebung des Empfehlungsbeschlusses und Änderung des Geltungsbereiches	20.10.2022 STR (SV 2022/308)
Beschluss Aufhebungssatzung zur Veränderungssperre	20.10.2022 STR (SV 2022/293)
Beschluss Neuerlass angepasste Veränderungssperre	20.10.2022 STR (SV 2022/307)

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 20.05.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet am westlichen Ortseingang des Stadtteils Haberskirch sowie eine Veränderungssperre für diesen Bereich beschlossen. Der **Geltungsbereich der Veränderungssperre** wurde in seiner Sitzung am 20.10.2022 **angepasst**, ohne die Geltungsdauer zu verändern.

Bislang existiert kein Bebauungsplan für den Bereich; die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Anlass der Planung ist der geplante **Umbau der Gemeindeverbindungsstraße** Friedberg-Derching (AIC 25 alt) mit **Einbau einer Querungshilfe** im Kreuzungsbereich mit der St.-Stefan-Straße **zur verkehrlichen Entschärfung**. Hierzu sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die öffentlichen und privaten Interessen hinlänglich zu wahren. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die **konkrete**



Straßenplanung durch den Tiefbau. Angesichts der dort personell angespannten Situation werden die Ergebnisse hieraus **werden** im Laufe des Verfahrens **nachgereicht**.

Ferner werden im Bebauungsplan Vorgaben getroffen, um ein attraktives Orts- und Landschaftsbild, insbesondere die **regional- und dorftypische Gestaltung der Einfriedungen am sensiblen Ortseingang**, zu wahren bzw. zu erreichen. Im Hinblick auf die direkte Lage der bestehenden Bebauung an der AIC 25 alt muss noch ein **Schallgutachten** beauftragt werden. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Untersuchung zu möglichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) im weiteren Verfahren führen könnten**, um die Anwohner der mittlerweile bebauten, privaten Grundstücken nördlich der St.-Stefan-Straße vor dem Verkehrslärm zu schützen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auch hier werden die Regelungen im Laufe des Verfahrens **nachgereicht**.

Zudem sollen visuelle Beeinträchtigungen der **denkmalgeschützten Wegkapelle** an der St.-Stefan-Straße minimiert und deren optische Wirkung gesichert werden.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, welcher in einem **vereinfachten Verfahren** nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Grundsätzlich **kann** hierbei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, vgl. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Da die Straßenplanung und das Schallgutachten noch nicht vorliegen und das Verfahren auf Grund der Veränderungssperre einer zeitlichen Bearbeitungsspanne unterliegt, sieht die Verwaltung eine **frühzeitige Beteiligung** trotz fehlender Gutachten jetzt schon als **sinnvoll** an, um Stellungnahmen von Fachbehörden einzuholen, um bis jetzt möglicherweise noch unerkannte Probleme und Aspekte in die Planung rechtzeitig einzubeziehen.

Aufgrund der Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind jegliche baulichen Maßnahmen nur über eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulässig. Ausnahmen von der Veränderungssperre unterfallen der Zuständigkeit der Verwaltung. **Derzeit liegen folgende 2 formelle Anträge auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vor (Anlage 3):**

1. **I -2022/010**, St.-Stefan-Str. 1 a, **Höherlegung der Garage**:

Die Garage soll in der genehmigten Lage um 0,60 m höher gebaut werden, da die Zufahrtsstraße tatsächlich höher liegt. Der Ortseingang und die Straßenplanung werden durch die Maßnahme nicht betroffen, eine Ausnahmegenehmigung wird daher erteilt.

2. **I -2022/011**, St.-Stefan-Str. 1 c, **Errichtung eines Zaunes**:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich des Ortseingangs und ist von der Straßenplanung nicht betroffen. Ein Entwurf der Festsetzung zu Einfriedungen existiert bereits. Die Einfriedung soll zum Schutz der Kinder errichtet werden. Eine Ausnahmegenehmigung wird daher unter Beauftragung der geplanten Festsetzung zu Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erteilt.

Informativ:

1. Die **Bodenplatte der Garage** St.-Stefan-Str. 1 a wurde bereits in der beantragten Höhe errichtet, dies ist auch die Bodenplatte für die Nachbargarage des Grundstücks St.-Stefan-Str. 1 b. Ein Ausnahmeantrag für die Höherlegung wurde von den Eigentümern bereits angekündigt.



Wie im Fall I -2022/010 kann die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, da das Sichtdreieck nicht berührt ist.

2. Offen ist noch der **formlose Antrag auf Einhausung der ungenehmigten Terrasse mit Glasdach** in der St.-Stefan-Str. 1 a – faktisch ein Wintergarten. Verfahrenstechnisch wäre ein Bauantrag erforderlich. Dem Antragsteller wurde im August mitgeteilt, dass erst nach Entwurfsanerkennung des Bebauungsplans über eine Ausnahme von der Veränderungssperre entschieden werden kann. Der derzeitige Entwurfsstand erlaubt eine Erteilung nach Auffassung der Verwaltung nicht.

Die Stadtverwaltung wird mit den Grundstückseigentümern einen Termin zur Besprechung des Vorentwurfs und Klärung der bauordnungsrechtlichen Themen vereinbaren.

Anlagen:

1. Planzeichnung in der Fassung vom 27.10.2022
2. Textliche Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 27.10.2022
3. Darstellung der Ausnahmeanträge von der Veränderungssperre