



Beschlussvorlage 2023/374	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.10.2023	öffentlich

**Antrag CSU auf Bebauungsplanaufstellung anlässlich des Bauvorhabens V -2023/007,
Haberskircher Str. 25, Stätzling**

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Bekanntmachung Bauvoranfrage

26.09.2023 PSE

Mit Schreiben vom 11.10.2023 beantragte die CSU-Fraktion die erneute Behandlung der Bauvoranfrage (V -2023/007, Haberskircher Str. 25, Stätzling) im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss, hilfsweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Anlage 1). Auch die SPD Fraktion äußerte per Email den Wunsch nach erneuter Vorstellung. Da nach der aktuell gültigen Geschäftsordnung des Stadtrates die beschlussmäßige Behandlung von Bauanträgen nur noch in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans rechtlich zulässig ist, wurde mit der heutigen Sitzungsvorlage dem Hilfsantrag der CSU entsprochen.

Antrag auf Vorbescheid

Der Antrag auf Vorbescheid Az. V -2023/007 der [REDACTED] ging bei der Stadt Friedberg am 26.06.2023 ein.

Die fachbehördlichen Stellungnahmen beinhalten lediglich unterschiedliche Hinweise, die zum Teil erst im Baugenehmigungsverfahren relevant werden (z.B. Artenschutz, Umgang mit wild abfließendem Wasser bzw. Vorsorge gegen Regenereignisse als Erschließungsbestandteil derzeit nicht abfragt). Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle steht noch aus.

Die Fragen zu den Auffüllungen und den Abstandsflächen konnten noch nicht zur Gänze rechtlich geklärt werden bzw. erfordern weitere Nachweise zum natürlichen Gelände, werden aber vermutlich mindestens teilweise in der beantragten Form möglich sein.

Für die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans empfiehlt die Verwaltung daher von der derzeitigen Planung auszugehen mit folgenden zwingenden Änderungen:

- Dachaufbauten so nicht zulässig
- Firsthöhe muss um 1 m reduziert werden, um sich einzufügen

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Die Bauflächen werden nach § 34 BauGB beurteilt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann das Gremium davon ausgehen, dass die Firsthöhe um min. 1 m reduziert werden muss, da es hierfür kein Vorbild in der näheren Umgebung gibt. Im Übrigen, insbes. hinsichtlich der Grundfläche und Wandhöhe fügt sich das Vorhaben jedoch ein, da sich die entsprechenden Bezugsfälle in der Haberskircher Straße 13/15/15a finden. Auch landwirtschaftliche Gebäude bestimmen nach der Rspr. des BayVGh hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB das Maß der näheren Umgebung mit.



Potentieller Bebauungsplan/Weiteres Vorgehen

Wie eingangs bereits geschildert hat das Gremium darüber zu befinden, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll anlässlich der Voranfrage und wenn ja mit welchen Planungszielen.

Die im Zusammenhang mit der Voranfrage irgendwie relevanten Fakten sind zahlreich, jedoch meist nicht Gegenstand der heutigen Entscheidung die das Gremium treffen kann. **Die Verwaltung bittet daher, sich auf die bauplanungsrechtlichen Kriterien zu konzentrieren, insbesondere Größe und Zahl der Baukörper und die dadurch realisierten Wohneinheiten. Sollte das Gremium hierauf einwirken wollen, muss es definitiv einen Bebauungsplan wählen. Da hierfür aber konkrete Planungsziele formuliert werden müssen, sollten Ansätze aus der heutigen Diskussion hervorgehen, um der Verwaltung die anschließende Ausarbeitung zu ermöglichen.** Hierbei würden auch die in Stätzling bereits vorhandenen Zahlen an Wohneinheiten je Gebäude in den Blick genommen werden. Außerdem müsste relativ tiefgehend das bestehende maximale Baurecht auf dem Grundstück ermittelt werden, um über die weitere Planung zu entscheiden.

Des Weiteren sollte gegebenenfalls auch über einen potentiellen Geltungsbereich gesprochen werden. In Stätzling befinden sich einige weitere große Hofstellen, die in einer künftigen Entwicklung ähnliches Potential versprechen lassen, wie der hier vorliegende Bereich. Es ist demnach die Frage zu stellen, ob das Bedürfnis einer Steuerung dann nicht auch dort gegeben ist, was zu einem „Ortsmittebebauungsplan“ ähnlich dem abgeschlossenen BP Nr. 13 in Derching führen dürfte.

Sollte es zu einem Bebauungsplanverfahren kommen, obwohl die Bauvoranfrage in Teilen genehmigungsfähig ist bzw. unschwer genehmigungsfähig gemacht werden kann (min. die Frage nach § 34 BauGB durch Reduzierung des Firstes), **empfiehlt die Verwaltung zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre zu erlassen. Dadurch entstehen (erneut) spürbare Folgen für die Zeitschienen anderer bereits begonnener Bauleitplanverfahren,** da die Priorisierung entsprechend hoch erfolgen muss wegen der maximalen Geltungsdauer der Veränderungssperre. **Der Aufwand vergrößert sich u.U. weiter je nach Größe des Umgriffs.**

Die Verwaltung würde daher empfehlen, zur Vermeidung eines solchen auswirkungsintensiven Vorgehens bei Wunsch nach einem Bebauungsplan kurzfristig und zeitnah erneut auf den Bauwerber zuzugehen mit der Bitte um Umplanung entsprechend der heutigen Diskussion. Falls dem nicht nachgekommen werden würde, müsste unverzüglich durch Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre reagiert werden. Allerdings hat der Bauwerber zumindest zunächst signalisiert, das Grundstück nur zu erwerben und die Planung nur zu realisieren, wenn die Planung auch in der beantragten Form kommen kann.

Anlagen:

- 1 Lageplan und Schrägluftbild mit Bezugsfall
- 2 Power Point Präsentation PSE vom 26.9.2023