

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/611

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/119/2022

Bauvorhaben in der Bischofsweiherstraße Dechsendorf hier: Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.09.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.09.2022	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Ref. VII, Amt 30, 31 und 66

Information: Ortsbeirat Dechsendorf

Bisherige Behandlung in den Gremien:

Bisherige Behandlung	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Antrag Nr. 103/2021 der Grünen Liste Stadtratsfraktion: Bebauungsplan Pirolweg Dechsendorf	UVPA	21.09.2021	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Bauvorhaben in der Bischofsweiherstraße Dechendorf – Umgang mit Baumbestand	BWA	11.01.2022	Ö	MzK	
Bebauungsplan Nr. D 265 – Campingstraße – hier: Bauvorhaben Bischofsweiherstraße/Pirolweg – Aktueller Planungsstand	UVPA	26.04.2022	Ö	MzK	

I. Antrag

1. Die Erschließungsanlage „Möwenweg“ (Anlage) wird abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. D 265 – Campingstraße – hergestellt. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage im Sinne des § 125 Abs. 2 BauGB wird festgestellt.
2. Die Ausführungen der Verwaltung zur Rückfrage des Stadtrats Dr. Richter werden zur Kenntnis genommen.

II. Begründung

1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. D 265, rechtsverbindlich seit dem 09.10.1980, setzt zur inneren Erschließung des Flurstückes Nr. 391 eine bogenförmige Erschließungsstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 730 m² fest. Um eine bessere Nutzung und Ausgestaltung der Baugrundstücke zu erreichen, wurde eine davon abweichende Erschließung in Form einer geradlinigen Stichstraße durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeitet (Anlage).

Grundsätzlich setzt die Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Absatz 2 BauGB eine Bindung an die Festsetzungen des entsprechenden Bebauungsplanes voraus. Im vorliegenden Fall ist die Herstellung jedoch abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. D 265 geplant:

Die geplante Stichstraße dient der Erschließung der geplanten 16 Doppelhaushälften. Diese ist mit drei Verengungen in Form von zwei auskragenden Vorgärten und einer Fläche für Besucherparkplätze ausgestattet. In Abstimmung mit der Feuerwehr und Verwaltung wurden ausreichend Flächen zum Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen und eine Wendemöglichkeit für Lieferdienste (z.B. Post) vorgesehen. Außerdem wird ein Anschluss an den, durch die Vorhabenträgerin ebenso in Abstimmung mit der Verwaltung geplanten, östlichen Fußweg hergestellt.

Bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist nach § 125 Abs. 3 BauGB die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht berührt, wenn die Abweichung mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind, die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr belastet werden als bei einer festsetzungskonformen Herstellung und die betroffenen Grundstücke durch die abweichende Umsetzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Abweichung mit dem Ziel des Bebauungsplan Nr. D 265, eine innere Erschließung des Flurstückes zur Wohnraumschaffung herzustellen und einen Anschluss an den öffentlichen Gehweg zu schaffen, übereinstimmt und die planabweichende Herstellung keine Mehrbelastung für die Erschließungsbeitragspflichtigen darstellt. Die Herstellungskosten für die Erschließung werden über einen Städtebaulichen Vertrag (siehe Vorlagennummer 30/048/2022) vollständig auf die Vorhabenträgerin übertragen. Eine negative Beeinträchtigung der zu schaffenden Grundstücke liegt nicht vor. Die geplante Erschließungsstraße hat eine Gesamtfläche von ca. 610 m² und ist somit ca. 120 m² kleiner als die im Bebauungsplan für die Erschließung festgesetzte Fläche. Diese Einsparung an versiegelten Verkehrsflächen kommt anteilig den zukünftigen Grundstücken als unversiegelte Gartenfläche zu gute.

Die Errichtung der Erschließung auf Grundlage der Planung der Vorhabenträgerin entspricht den Vorgaben des § 125 Abs. 3 BauGB.

2. Sachbericht

Herr Stadtrat Dr. Richter hat sich am 07.05.2022 per Mail an das Referat VI mit einer Rückfrage zum Bauvorhaben gewandt. Bei dieser ging es um die Frage, ob das, seit Aufstellung des Bebauungsplanes geänderte Waldgesetz für Bayern (BayWaldG), weiterhin eine Erlaubnisfreiheit der Rodung beinhaltet. Diese kann wie folgt beantwortet werden:

Maßgebend für die Rodungserlaubnis ist das BayWaldG in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. D 265 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.05.1980 als Satzung beschlossen. Entsprechend gilt das BayWaldG von 1974. Dieses beinhaltet die Regelung, dass bei Satzungen (z.B. Bebauungsplänen), Planfeststellungsbeschlüssen, Genehmigungen und sonstigen behördlichen Gestattungen auf Grund anderer Gesetze, welche die Nutzungsänderung einer Fläche festlegt oder erlaubt, es keiner gesonderten Rodungserlaubnis bedarf.

Das heute geltende BayWaldG aus dem Jahr 2005 sieht unter Art. 9 Abs. 8 die gleiche Regelung vor.

Ergänzend kann berichtet werden, dass mit der Vorhabenträgerin im Städtebaulichen Vertrag die Ersatzpflanzungen von einem Baum je Grundstück und weitere Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. solare Baupflicht) vereinbart wurden. Diese und weitere Fragen zur städtebaulichen Verträglichkeit der Planung wurden ebenso in verschiedenen Antwortschreiben an die Bürgerschaft und in Sitzungen des BWA und UVPA (zuletzt in der MzK an den UVPA am 26.04.2022) beantwortet.

3. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
- bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

Vergleich Erschließung gem. Bebauungsplan Nr. D 265 – aktuelle Entwurfsplanung

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang