



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/131/2022

| | | |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Zue, Christian | Datum: 07.09.2022 |
|----------------------|----------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|----------------|------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 26.09.2022 | | öffentlich |

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplanes als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 88 "Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand"

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 88 „für die Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ wurde am 07.12.2006 rechtskräftig. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

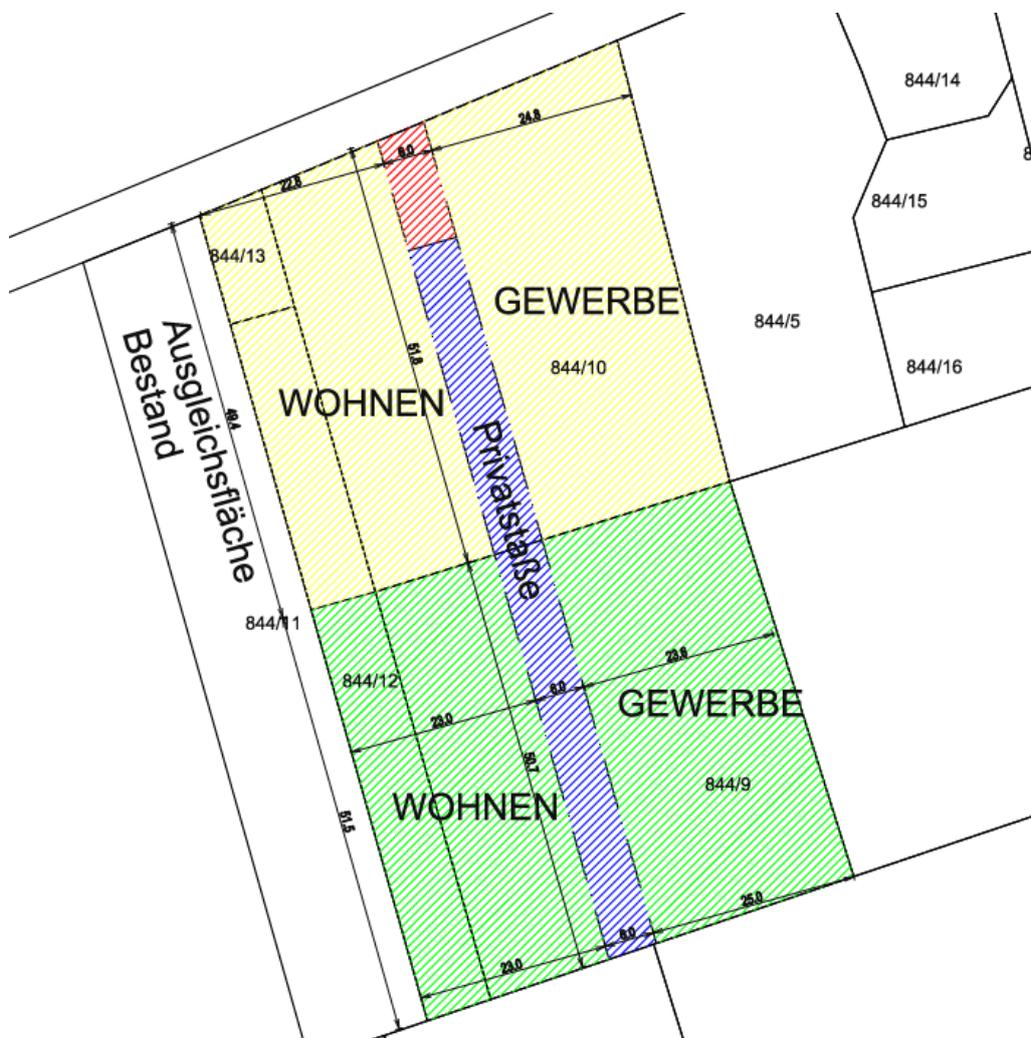
Im Rahmen des Änderungsverfahrens haben sich jedoch Zweifel an der Rechtsgültigkeit des ursprünglich bestehenden Bebauungsplanes Nr. 88 ergeben. Die Bauverwaltung hat daher einen Fachanwalt hinzugezogen. Dieser kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung unwirksam ist.

Das folgt daraus, dass nach dem Bebauungsplan zwar ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt wurde, dies allerdings unter ausdrücklichem Ausschluss der Zulässigkeit sonstiger Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Mit diesem Ausschluss geht die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets verloren. Der Bebauungsplan verstößt daher insoweit gegen § 1 Abs. 5, § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Nach erstgenannter Vorschrift kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Was als allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets zu gelten hat, ergibt sich im Grundsatz aus der jeweiligen Beschreibung des Baugebiets. Dorfgebiete dienen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Mit dieser allgemeinen Zweckbestimmung ist der Ausschluss von „sonstigen“, d. h. nicht zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohngebäude nicht vereinbar. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehört das (sonstige) Wohnen zu den in einem Dorfgebiet zulässigen Hauptnutzungen, durch die der - durch das Nebeneinander verschiedener Nutzungen geprägte - Charakter eines Dorfgebiets, der auch als eine Art ländliches Mischgebiet beschrieben werden kann, wesentlich mitbestimmt wird.

Der Bebauungsplan ist aufgrund des dargestellten erheblichen Mangels unwirksam. In der Konsequenz kann das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes schon aus formalen Gründen nicht wirksam durchgeführt werden. Denn ein unwirksamer Bebauungsplan kann nicht wirksam geändert werden. Die Gemeinde muss sich daher Gedanken machen, ob sie einen neuen Bebauungsplan aufstellen will, der den alten Bebauungsplan ersetzt.

Die Flurstücke mit den Nrn. 844/9 und 844/10 im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch immer unbebaut und werden als Lagerflächen genutzt. Daher sollte die planungsrechtliche Situation geschaffen werden um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Gemeinderat hat in seinem Änderungsbeschluss das Ziel vorgegeben, durch die Festsetzungen eine gewerbliche Nutzung und ein untergeordnete Wohnnutzung zu schaffen. Weiterhin enthalten soll die Festsetzung zur mindestens vorhanden Grundstücksgröße je Wohnung sein, da diese entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 74 für den restlichen Ort Hetzenhausen bereits verbindlich geregelt ist.

In Abstimmung mit den Eigentümern und dem mit der Bauleitplanung beauftragten Büro Wehkamp wurde eine erste Strukturüberlegung erarbeitet, wie eine zukünftige Festsetzung aussehen kann. Diese wird nachfolgend eingefügt und in der Sitzung vorgestellt.



Es ist beabsichtigt, das bisher bestehende Dorfgebiet in einen Wohn- und einen Gewerbebereich zu gliedern. Dazu wird die private Erschließungsstraße vom westlichen Rand in das

Gebiet hineingezogen und wird die Nutzungsarten zukünftig trennen. Dadurch entstehen hochwertige Wohnbauflächen am Ortsrand, die optimal von Osten her erschlossen werden. Das Gewerbe ist hinsichtlich der Lärmemissionen als eingeschränktes Gewerbegebiet angedacht. Es kann durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass das Gewerbe in diesem Bereich nicht lauter sein darf als es bereits im vorher ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig gewesen wäre. Somit entstehen den Anwohnern keine Nachteile durch die Ausweisung der gewerblichen Nutzung. Die Grundstücksflächen sind dabei von den Abmessungen her in etwa gleich groß. Die Vorgabe des geringeren Wohnanteils kann in diesem Fall durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung sinnvoll erreicht werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist im Regelverfahren durchzuführen. Da sich die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser weist bisher ein Dorfgebiet aus, ist auch eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den vollen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „für die Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ und wird diesen vollständig ersetzen.

Bei der Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes handelt es sich um die 29. Änderung. Der Bebauungsplan soll die Nummer 141 und die Bezeichnung „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ erhalten.

Die Eigentümer der Flächen haben die Übernahme der Planungskosten, die durch die Bauleitplanung entstehen, schriftlich zugesagt. Mit Ihnen ist eine entsprechende städtebauliche Vereinbarung zu schließen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € 15.000 EUR

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Die Kosten werden durch die Antragsteller der Bauleitplanungen getragen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der 29. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“. Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „für die Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“. Der Bebauungsplan Nr. 141 wird den Bebauungsplan Nr. 88 vollständig ersetzen.

Mit den Eigentümern ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen. Die Bauverwaltung wird beauftragt einen Entwurf für die Bauleitplanung zu erarbeiten.

Beratungsergebnis:

| Abstimmungs- Ergebnis | : | zugestimmt | abgelehnt | lt. Beschlussvor- schlag | Abweich. Beschluss (Rücks.) |
|----------------------------------|---|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|
|----------------------------------|---|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|