

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 – Für das Gebiet der inneren Neuöttinger Straße

Der Stadtrat Altötting hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 sowie am 14.01.2026 beschlossen, den seit 09.03.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 – Für die innere Neuöttinger Straße im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzuheben.

1. Lage- und Bestandssituation

1.1 Allgemeine Angaben

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 – Für das Gebiet innere Neuöttinger Straße umfasst alle an die Neuöttinger Straße angrenzenden Grundstücke zwischen dem Kapellplatz bis einschließlich der Grundstücke Fl.Nrn. 372 (Neuöttinger Straße 37) und 1134/2 (Neuöttinger Straße 62) der Gemarkung Altötting.

Ausgenommen ist der Friedhof St. Michael.

2. Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bereits im April 2017 wurde vom Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 – Für das Gebiet der inneren Neuöttinger Straße, wirksam seit 09.03.1965, aufzuheben (im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 – Für das Gebiet zwischen Popengasse und Kapuzinerstraße).

In Abstimmung mit dem Landratsamt Altötting wurde damals bereits erklärt, dass dieser Bebauungsplan komplett aufgehoben werden kann, da er kaum Festsetzungen enthält, das Gebiet (fast) vollständig bebaut ist und die Zulässigkeit von Vorhaben auch nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) beurteilt werden kann.

Nachdem das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 90 – Für das Gebiet zwischen der Popengasse und Kapuzinerstraße eingestellt wurde, wurde auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht weiter betrieben.

Dies soll nunmehr erfolgen.

3. Verfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung. Somit ist für die Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ein Aufhebungsverfahren erforderlich, für das die gleichen Verfahrensregeln gelten wie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird nach § 13 Abs. 1 Alternative 2 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung bzw. Aufhebung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, denn der Planungsbereich ist nahezu vollständig bebaut.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um einen nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich. Schon durch das dann geltende Einfügungsgebot wird sich künftig der, aus der vorhandenen Eigenart in der näheren Umgebung, sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren anwendbar ist.

Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung ergeben sich im vereinfachten Verfahren weitere Erleichterungen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

An Stelle der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit entsprechender Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 12 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Da das jetzt bestehende Gebiet nahezu vollständig bebaut ist, die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Altötting nicht verändert wird und als Grundlage für das Einfügen nach § 34 BauGB weiterhin gültig ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nicht gravierend verändern wird.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8

1. wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet,
2. bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
3. bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB ebenfalls erfüllt.

4. Derzeitige Nutzung / Art und Maß der Nutzung / Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 besteht eine (nahezu) abgeschlossene Bebauungsstruktur, die dem Flächennutzungsplan der Stadt Altötting entspricht (Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)).

Künftige Planungen werden nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dementsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO sind dann uneingeschränkt zulässig.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 verlieren die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung.

5. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Der gesamte Bereich ist über die Neuöttinger Straße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, die bestehende Bebauung ist bereits vollständig angeschlossen.

6. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die gesamten Bauflächen / Grundstücke sind in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Lediglich Flächen für die Verkehrserschließung sind im Eigentum der Stadt Altötting.

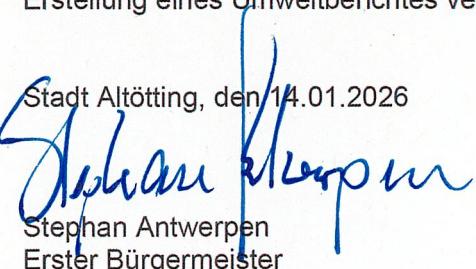
Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuordnung gegeben.

7. Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Stadt Altötting, den 14.01.2026


Stephan Antwerpen
Erster Bürgermeister