

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 03.04.2025

Antrag der CSU-Fraktion auf Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Münchner Straße 22,,

I. Vortrag

Mit Schreiben vom 25.03.2025, eingegangen am 26.03.2025 bei der Gemeinde Feldkirchen, stellte die CSU-Fraktion den Antrag auf Einstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Münchener Straße 22“.

Der Antrag ist im Ratsinfosystem eingestellt und wird als Anlage zur Niederschrift genommen. Der Antragsteller wird seinen Antrag begründen.

Stellungnahme der Verwaltung:

a) Planungsrechtliche Beurteilung:

In der Sitzung des Gemeinderates Feldkirchen vom 27.07.2021 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Seniorenheim, Betreutes Wohnen, Münchener Straße“ gefasst.

Die Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 fußt lt. Beschlussfassung vom 27.07.2021 auf den „im Sachverhalt dargestellten Planungsziele“. Lt. Sachvortrag sind die Planungsziele:

Art der baulichen Nutzung	<i>Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO</i>
Grundstück	<i>5.490 m²</i>
GFZ	<i>2,03 gem. Variante 1</i>
Vollgeschosse	<i>Max. III mit zurückversetztem IV Geschoss</i>
Anzahl Pflegezimmer	<i>130</i>
Anzahl Tagespflegeplätze	<i>20</i>
Anzahl Wohnungen Betreutes Wohnen	<i>30</i>
Stellplätze Tiefgarage	<i>62</i>
Stellplätze oberirdisch	<i>13</i>
Immissionsschutz	<i>Ist durch ein Gutachten zu klären</i>
Abstandsflächen	<i>Gemäß Art. 6 BayBO</i>
Erschließung	<i>Gegeben über Münchner Straße, Ludwigstraße sowie Brunnenstraße</i>

Aufgrund erheblicher Einwände durch die Bürgerschaft ruhte das Verfahren faktisch seit Ende 2022.

Inzwischen haben sich durch Beschlüsse des Gemeinderates u. a. zum geplanten Baugebiet Am Kiesgrund neue Möglichkeiten zur Umsetzung eines Seniorenheimes mit betreutem Wohnen ergeben, die zu einem Umdenken hinsichtlich der geplanten Bebauung an der Münchner Straße führen könnten.

Da zudem im Bereich des Kiesgrund-Geländes weitere Planungsziele hinsichtlich der Betreuung älterer Bürger (z. B. Pflegeheim, Kurz- oder Tagespflege, Pflegestützpunkt, etc.) noch in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können, erscheint es vertretbar, die bisherige Zielsetzung

aufzugeben und im Bereich des Baugebietes Am Kiesgrund neu zu formulieren. Auf die Beschlussfassungen vom April bzw. Oktober 2024 des Gemeinderates wird hierzu verwiesen.

b) Entscheidung des Gremiums

Grundsätzlich wird über Anträge im Gemeinderat zunächst abgestimmt, ob diese grundsätzlich zur Beratung angenommen werden.

Dies basiert auf der Regelung in der Geschäftsordnung des Gemeinderates in § 23 Abs. 1 Satz 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Feldkirchen, wonach eine materielle Vorprüfung nicht stattfindet.

Mit der grundsätzlichen Entscheidung über die Behandlung soll verhindert werden, dass der Gemeinderat ausschließlich auf Basis eines Antrags weitreichende Entscheidung (insbesondere finanzieller Natur) trifft, die zum Zeitpunkt der Behandlung im Gremium (noch) nicht absehbar sind.

Dem stehen Entscheidungen gegenüber, die vom Gemeinderat unverzüglich behandelt werden können, da deren Folgen überschaubar sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Im mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Münchner Straße 22 ist geregelt, dass die Gemeinde „mit dieser Vereinbarung keinerlei Verpflichtung ein[geht], die sie an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnte und gibt auch keine Zusage auf Durchführung und Abschluss der Bauleitplanung ab“.

Da sich die Voraussetzungen der Bauleitplanung gegenüber der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses zwischenzeitlich geändert haben und zudem belegbar ist, dass seit 2022 keine Versuche unternommen wurden, das Vorhaben von den Vertragspartnern voranzubringen, erscheint die Entscheidung zur Einstellung des Verfahrens vertretbar.

Aufgrund der vorgenannten Gründe wird neben den gewöhnlichen Annahmebeschluss auch der Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens aufgeführt.

II. **Beschlussempfehlung**

Alternative 1:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der CSU Fraktion auf Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Münchner Straße 22“ an.

Die Verwaltung wird beauftragt den Antrag zu prüfen und dem Gemeinderat zur Entscheidung aufzubereiten.

Beschluss:

Alternative 2:

Der Gemeinderat beschließt, dass Bauleitplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Seniorenheim, Betreutes Wohnen, Münchner Straße“ einzustellen, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen zur Herstellung von Betreuungsmöglichkeiten in der Gemeinde Feldkirchen geändert haben.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einstellung öffentlich bekannt zu machen.

Beschluss: