

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	02.08.2017
-------------------	------------

Nr. und Gegenstand der Beratung

5. Bebauungsplan Pfaffinger Feld III; Abwägung und Billigung Planänderung

Der Vorsitzende verweist auf die Entscheidung des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 16.09.2015, mit der die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld“ beschlossen wurde. In seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2016 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.01.2017 bis 23.02.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig in der Zeit vom 26.01.2017 bis 27.02.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Behörde / TöB	Datum
01	Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde	31.01.2017
02	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern	31.01.2017
03	Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde	23.02.2017
04	Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz	13.02.2017
05	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim	20.02.2017
06	Bayernwerk AG	02.02.2017
07	Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht	31.01.2017
08	Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe	31.01.2017
09	Landratsamt Rosenheim – Untere Denkmalschutzbehörde	06.02.2017
10	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim	01.02.2017
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	02.02.2017
12	Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung	24.01.2017

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Behörde / TöB	Datum
01	Lutz Abel Rechtsanwälte München für Ludwig Zeiger, Evenhausen, Chiemgaustraße 15, Amerang	13.02.2017
02	Wiltrud Weber, Evenhausen, Sonnleitenstraße 17, Amerang	14.02.2017
03	Robert und Barbara Sichert, Evenhausen, Chiemgaustraße 9a, Amerang	19.02.2017
04	Dr. Wolfgang Schmid, Evenhausen, Chiemgaustraße 9, Amerang	20.02.2017
05	Klaus Iversen, Evenhausen, Sonnleitenstraße 16, Amerang	22.02.2017
06	Markus Reheis, Evenhausen, Sonnleitenstraße 15, Amerang	22.02.2017

Der Vorsitzende ergänzt, dass während der Vorbereitung der Entscheidung über die Abwägung zu den vorliegenden Stellungnahmen das Baugesetzbuch mit Wirkung ab 13.05.2017 geändert wurde, indem § 13b BauGB neu eingeführt wurde.

Danach gilt für Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ein sog. „beschleunigtes“ Verfahren“ nach § 13a BauGB.

Der mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbundene Aufwand ist hier im vorliegenden Fall deutlich geringer als im Regelverfahren. Der Gemeinderat legte deshalb mit Beschluss vom 31.05.2017 fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ nach den Vorschriften des § 13b BauGB fortgeführt werden soll. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Vorbereitungen für die verfahrensrechtlichen Entscheidungen zu treffen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Stellungnahmen wurden den Mitgliedern des Gemeinderates mit der Beschlussvorlage übermittelt. Nach Worterteilung durch den Vorsitzenden erläuterte Bauverwaltungsleiter Stadler die Vorschläge zur Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der Überprüfung des Planentwurfs wurde festgestellt, dass verschiedene Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen werden sollten, um den Vollzug der Planung zu erleichtern. Dies betrifft insbesondere folgende Festlegungen:

- Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche:
 - Streichung des Zusatztexts in Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3.
 - Begrenzung des zulässigen Maßes der überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf eine GRZ von 0,6 in Nr. 1.2 der Festsetzungen durch Text
- Einheitliche Verwendung des Begriffs Nebenanlagen in der Planung

Im Übrigen schlägt der Vorsitzende vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.

Die Gemeinde Amerang nimmt von den Schreiben und Stellungnahmen Kenntnis, die im Rahmen der im Sachverhalt dargestellten Beteiligung der Behörden bzw. der öffentlichen Auslegung eingingen.

2. Zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird folgende Abwägung vorgenommen:

2.1 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Die Stellungnahme verweist auf die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf die landschaftsschonende Einbindung der geplanten Bebauung. Im Übrigen enthält die Stellungnahme keine Einwendungen.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die im Entwurf der Planung enthaltenen Festsetzungen zur landschaftsgerechten Einbindung werden durch die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Untere Naturschutzbehörde als ausreichend angesehen.

2.2 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

2.3 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme enthält unter Ziffer 2.4 Einwendungen bzw. Hinweise zur Eingriffsermittlung bzw. zur geplanten Ausgleichsmaßnahme.

Weiter empfiehlt die Fachstelle unter Ziffer 2.5, die Festsetzungen zur Grünordnung hinsichtlich der Artenauswahl abzuändern.

Abschließend wird empfohlen, zum Schutz des Lebensraums der Feldgrille sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Baumaßnahmen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs nicht in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Soweit diese die Eingriffsermittlung mit Ausgleichsmaßnahme betreffen, werden diese durch die vorgesehene Abwicklung des Verfahrens nach § 13 b BauGB gegenstandslos, da die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden ist.

Die Hinweise zur Pflanzenarten werden in den Entwurf eingearbeitet. Die empfohlene Sicherstellung des Lebensraums der Feldgrille erfolgt im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrages. Die Planung wird insoweit nicht geändert.

2.4 Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Die Stellungnahme enthält keine Anmerkungen.

2.5 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim

Die Stellungnahme enthält weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen.

2.6 Bayernwerk AG

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass bestehende Versorgungseinrichtungen (Niederspannungsleitungen und 20 kV Freileitung) durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen bzw. Maßnahmen in deren Schutzbereich der Abstimmung mit dem Versorgungsträger bedürfen. Weiter informiert die Stelle, dass zur elektrischen Versorgung der geplanten Baugrundstücke Versorgungseinrichtungen zu erstellen sind.

Insoweit ist der Netzbetreiber frühzeitig an der Planung der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Die Gemeinde wird den Vorhabenträger zur Einhaltung der dargestellten Vorgaben im Rahmen des Vertrages über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet.

2.7 Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht

Die Stellungnahme enthält keine Anmerkungen.

2.8 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass die Erschließung des geplanten Baugrundstücks mittels einer Hauptversorgungsleitung im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen wird. Der Verband wird die entsprechende Planung nach dem Satzungsbeschluss beauftragen.

Die Gemeinde wird die Hinweise an den Vorhabenträger weiterleiten, damit diese bei Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen berücksichtigt werden.

2.9 Landratsamt Rosenheim – Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahme enthält keine Anmerkungen.

2.10 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Die Stellungnahme enthält keine Einwendungen.

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Versorgungsträger weist auf die zu der Planung bereits abgegebene Stellungnahme vom 22.12.2015 hin, die aufrechterhalten wird.

Diese enthielt den Hinweis, dass der Netzbetreiber für den Planungsbereich überprüft, ob Netzausbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Insoweit ist er möglichst frühzeitig an der Planung der geplanten Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Außerdem wird auf die dort bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen verwiesen, die durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies betrifft auch ggfs. beabsichtigte Baumpflanzungen.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Sie wird den Vorhabenträger im Rahmen des Erschließungsvertrages verpflichten, die dargestellten Belange bei der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen und die Deutsche Telekom rechtzeitig vor Ausführung im Rahmen der Spartenabstimmung zu beteiligen.

2.12 Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Die Stellungnahme regt in Ziffer 1 an, die Festsetzung durch Text Nr. 3.2 zu überprüfen, da die Festsetzung nicht als eindeutig angesehen wird.

Mit Ziffer 2. der Stellungnahme wird eine Beschränkung auf je zwei zulässige Wohneinheiten für die Parzellen 2, 3, 5, 6 und 7 empfohlen.

In Ziffer 3 und 4 weist die Stelle darauf hin, dass der Planentwurf nicht auf die Zulässigkeit von in der Praxis häufig vorkommenden Bauteilen wie Erker, Wintergärten oder Balkonen eingeht, die die Baugrenze überschreiten. Es wird empfohlen, die Planung zu überprüfen.

Ergänzend wird empfohlen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Erforderlichkeit von Garagen und Stellplätzen im Hinblick auf § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulässig oder zuzulassen.

Der Hinweis in Ziffer 1. wird aufgenommen, indem die Planung in Ziffer 3.2 der Festsetzungen durch Text abgeändert wird:

- der bisherige Absatz 2 wird gestrichen
- eine der Regelung der Stellplatzanforderungen für abweichende Nutzungen als Wohnungen wird ergänzt.

Zu Anmerkung unter Ziffer 2. wird festgestellt, dass der Planentwurf die Errichtung von Garagen in ausreichender Anzahl für bis zu drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässt. Zur Klarstellung wird Ziffer 1.4 der Festsetzungen durch Text abgeändert.

3. Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgende Abwägung vorgenommen:

3.1 Lutz Abel Rechtsanwälte München für Ludwig Zeiger, Evenhausen, Chiemgaustraße 15, Amerang

In Ziffer 1. des Einwendungsschreibens wird ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 BauGB vorgetragen.

Die Gemeinde nimmt die Einwendungen zur Kenntnis. Hierzu wird festgestellt, dass die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB auch erfolgen kann, wenn er von den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplans abweicht.

Die gegenständliche Planung beeinträchtigt angesichts des geringen Bebauungsumfangs die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nachträglich anpassen. Damit liegt ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nicht vor.

Eine fehlerhafte Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs wird in Ziffer 2 eingewendet.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und stellt fest, dass in dem für die Aufstellung gewählten Verfahren nach § 13 b BauGB die Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht anzuwenden ist. Die Planung ist insoweit nicht zu ändern.

Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB wird in Ziffer 3. gerügt und als Begründung folgende Belange vorgetragen:

- a) Mangelhafte Gestaltung des Landschaftsbildes durch ausreichende Ortsrandeingrünung
- b) unzureichende Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Höhenentwicklung der Gebäude)
- c) unzureichende Festlegungen zur zulässigen Geländemodellierung

Die Gemeinde nimmt die Einwendungen zur Kenntnis:

Zu dem unter a) genannten Einwand (unzureichende Ortsrandeingrünung) wird festgestellt, dass die Vorgaben zur Bepflanzung in einer Breite von 5 m (mit deutlicher Aufweitung an der südlichen Ecke des Geltungsbereichs) in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde erfolgte.

Dabei wurde berücksichtigt, dass von einer durchgehenden Eingrünung in der regelmäßig erforderlichen Breite von 10 m in Anbetracht der in der Umgebung vorhandenen Landschaftsbestandteile aus folgenden Gründen abgesehen werden soll:

- vorliegende topografische Verhältnisse im südlich angrenzenden Bereich (Geländekuppe)
- unmittelbar südlich des Baugebiets liegende kartierte Biotopfläche (Weiher mit Uferbaumbestand -grün gekennzeichnet)
- weitere vorhandene jeweils durch Pfeil markierte Gehölzbeständen in geringer Entfernung zum Geltungsbereich.



Von der geforderten Festsetzung als öffentliche Grünfläche kann im vorliegenden Fall abgesehen werden, da die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung im Rahmen des mit dem Vorhabenträgers abzuschließenden Erschließungsvertrages vereinbart und hierdurch auf andere Weise gesichert werden kann. Die Planung ist insoweit nicht zu ändern.

Soweit unter Buchstabe b) vorgetragen wird, dass die Planung unzureichende Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Höhenentwicklung der Gebäude) trifft, wird folgende Abwägung getroffen:

- Die Festlegung der Höhenlage hinsichtlich der Fußbodenhöhe im Erdgeschoß erfolgt im Planentwurf nach der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes. Abhängig von der Geländeneigung wurde die zulässige Höhe der **fertigen** FOK insoweit mit einem Zuschlag von bis zu 25 cm vorgenommen. Die Planung berücksichtigt mit der getroffenen Festlegung insbesondere die durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in der Stellungnahme vom 26.01.2016 (Hinweis: mit den Sitzungsunterlagen den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt) dargestellte Notwendigkeit, zur Vorsorge gegen Wassergefahren die Höhe Oberkante des **Rohfußbodens** um mindestens 25 cm über Gelände bzw. über Straßenoberkante festzulegen. Die in der Planung festgelegten Höhen liegen insoweit unter den fachlichen Forderungen. Sie werden vor dem Hintergrund der Einbindung in die Landschaft und unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen Maßnahmen der Geländegestaltung im Umfeld der Gebäude als ausreichend angesehen, um ausreichenden Schutz vor Hochwassergefahren zu gewährleisten.

Im Rahmen der Prüfung der Planung wurde festgestellt, dass die Höhenangabe für Parzelle 8 mit 514,70 m üNN. insoweit nicht korrekt ist. Der Wert wird auf 514,20 m üNN. berichtigt und liegt damit innerhalb der dargestellten Vorgaben.

Die mit der Einwendung verbundene Forderung, den niedrigsten Geländepunkt im jeweiligen Bauraum anzusetzen, berücksichtigt zwar die zu anzuwendende Vorgabe einer möglichst guten Einbindung in die Landschaft, sie stünde aber im Widerspruch zu den mit der Planung zu berücksichtigenden Belangen der Vorsorge gegen Hochwasserschäden.

- Die Festlegung der gerügten zulässigen seitlichen Wandhöhe der Neubauvorhaben mit 5,60 m bis 5,80 m wurde im Verlauf der Planentwicklung bereits vermindert. Das nun festgelegte Maß berücksichtigt insbesondere die geänderten bautechnischen Anforderungen an die Errichtung von Gebäuden im Hinblick auf Wärme- und Schallschutz.

Weiter legt die Planung im Interesse der Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude auch das Maß der zulässigen Firsthöhe mit 7,50 m bzw. 7,70 m fest. Hierdurch wird eine angemessene umgebungsverträgliche Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

Mit diesen Festsetzungen schafft die Gemeinde zusammen mit den Festsetzungen zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen die Möglichkeit, dass im Planungsbereich Vorhaben zur Deckung des in allen Ortsteilen der Gemeinde bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnungen mit einer Wohnflächen von unter 90 m² entstehen können.

Die mit der Einwendung hierzu geforderte Aufstellung von Schaugerüsten wird als nicht erforderlich angesehen, da diese keine zusätzlichen Erkenntnisse für die Abwägungsentscheidung erwarten lassen.

Im Übrigen liegt das im vorliegenden Entwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß von 0,8.

Mit den unter Buchstabe c) gerügten Vorgaben zur Zulässigkeit von Geländeänderungen berücksichtigt die Gemeinde insbesondere die oben dargestellten Vorgaben zum Schutz der Vorhaben gegen Schäden durch Oberflächenwasser.

Diese werden weiter als angemessene Maßnahmen der landschaftsschonenden Geländeanpassungen im Umfeld der künftigen Gebäude angesehen. Diese wurden im Planungsverlauf entwickelt, um die Errichtung von Stützmauern weitgehend zu vermeiden.

Die Planung ist insoweit nicht zu ändern.

3.2 Wiltrud Weber, Evenhausen, Sonnleitenstraße 17, Amerang

Die Einwendungsführerin regt an, bei der Planung der Straßengestaltung im Planungsgebiet folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Festlegung als Spielstraße zur Verbesserung des Artenschutzes und der Wohnqualität der Anwohner
- Errichtung eines Gehweges zur Anbindung an die Chiemgaustraße

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Bauleitplanung wird der öffentliche Straßenraum mit einer für den Anliegerverkehr in Wohngebieten ausreichenden Breite von 6,50 m festgelegt. Durch die mit der Planung vorgesehene Festlegung der Stellplatzanforderungen wurde insoweit berücksichtigt, dass öffentliche Fahrzeugstellflächen weitgehend zu vermeiden sind.

Die weiteren Vorgaben für die Errichtung der Erschließungsanlagen werden im Einzelnen bei der Erstellung der ingenieurtechnischen Objektplanung bestimmt. Die Entscheidungen sind insoweit außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu treffen.

Die Planung wird aufgrund der Anregung nicht geändert.

3.3 Robert und Barbara Sichert, Evenhausen, Chiemgaustraße 9a, Amerang

Mit der Einwendung werden folgende Planungsinhalte gerügt bzw. Änderungen der Planung gefordert:

- a) Festlegung der seitlichen Wandhöhe auf 5,00 m entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung.
- b) Anlage der Erschließungsstraße als von der Sonnleitenstraße abzweigende Stichstraße ohne Anbindung an die Chiemgaustraße mit Festlegung als Spielstraße

Abschließend weisen die Einwendungsführer darauf hin, dass ihre im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 28.12.2015 den Mitgliedern des Gemeinderates nur teilweise, d. h. ohne Seite 4 zur Abwägungsentscheidung vorgelegt wurde.

Hinweis: Das genannte Schreiben wurde mit den Sitzungsunterlagen den Mitgliedern des Gemeinderates vorgelegt.

Zu Buchstabe a) stellt die Gemeinde fest, dass die Abwägungsbelange zur zulässigen seitlichen Wandhöhe unter obiger Ziffer 3.1 dargestellt sind.

Gegen eine durch die Einwendungsführer gewünschte Verminderung der zulässigen seitlichen Wandhöhe auf 5,00 m spricht vor allem die von der Gemeinde zu beachtende Vorgabe nach § 1 a Abs. 2 BauGB. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, indem insbesondere Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Angesichts einer Entfernung der künftigen Bebauung zu den Bestandsgebäuden von mind. 20 m und der vorgesehenen Parzellengröße von durchschnittlich etwa 900 m² werden die Festsetzungen als ortsplanerisch sinnvolle Lösung angesehen. Eine weitere Herabsetzung der Gebäudehöhe lässt insoweit keine ortsplanerisch positiven Auswirkungen erwarten.

Hinsichtlich der unter Buchstabe b) gewünschten Änderung der Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen wird festgestellt, dass der Gemeinderat bereits im Rahmen der Grundlagenmittlung und Vorplanung die Entscheidung traf, dass eine ausreichende Erschließung des Baugebiets nur über eine Anbindung an die Chiemgaustraße erfolgen kann. Die Sonnleitenstraße müsste mit einem erheblichen Aufwand auf die für einen Begegnungsverkehr erforderliche Breite verbreitert werden. Eine durchgängige Verbreiterung wäre aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse dennoch nicht möglich.

Eine dem Grunde nach denkbare Anbindung der Erschließung nach Süden an die Kreisstraße RO 36 wurde als ortsplanerisch unzureichende Entwicklung in den Außenbereich hinaus abgelehnt. Im Gesamtergebnis wurde vielmehr die in der Planung dargestellte Festlegung als sinnvollste Lösung bewertet. Die angeregte Ausführung als Spielstraße wurde unter obiger Ziffer 3.2 behandelt.

Zu ihrem von den Einwendungsführern genannten Einwendungsschreiben vom 28.12.2015 wird festgestellt, dass die dort genannten, im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht ausdrücklich behandelten Belange „Umweltprüfung“ sowie „Dorferneuerung Neuordnungsverfahren Amerang II“ zum gegenwärtigen Planungsstand nicht abwägungserheblich sind:

- die beantragte Artenschutzprüfung wurde erstellt und der Bericht als Bestandteil der Auslegungsunterlagen Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Planungsentwurfs
- der vorgetragene Widerspruch der Planung mit dem im Neuordnungsverfahren vorgetragenen Planungsziel „Vorplanung für die Gestaltung Ortsmitte Evenhausen“ ist nicht zu erkennen. Eine Wechselwirkung der gegenständlichen Planung zur Neugestaltung der öffentlichen Flächen in der Ortsmitte scheidet aus. Diese Annahme bestätigt sich auch durch die zwischenzeitlich erstellte Vorentwurfsplanung zu dieser Maßnahme.

3.4 Dr. Wolfgang und Angelika Schmid, Evenhausen, Chiemgaustraße 9, Amerang

In dem Schreiben werden keine konkreten Einwendungen erhoben, sondern eine grundsätzliche Stellungnahme abgegeben:

- a) die städtebauliche Erforderlichkeit und Eignung der Planung zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische wird angezweifelt.
- b) Die Einwendungsführer weisen auf die zerstörende Wirkung der Planung auf das Ortsbild des Ortsteils Evenhausen hin.
- c) Es wird empfohlen, die öffentliche Erschließungsanlage als Stichstraße mit Wendehammer zu planen bzw. die Straße als Spielstraße festzulegen.

Die Gemeinde stellt zu den Hinweisen lt. Buchst. a) und b) fest, dass die Planung sehr wohl eine geordnete Entwicklung der Bebauung für den Ortsteil Evenhausen darstellt. Im Rahmen des intensiven Prozesses zur Meinungsbildung fanden insbesondere die Belange der Eigentümer von in der Umgebung liegenden Grundstücken Berücksichtigung. Die bauplanungsrechtlichen Mittel zur Wiederbelebung von Flächen bzw. Gebäuden in der Ortsmitte hat die Gemeinde soweit möglich ausgeschöpft. Zusätzlich werden im Rahmen der Neugestaltung der Ortsmitte mit der Dorferneuerung erhebliche finanzielle Aufwendungen getätigt, um für die privaten Eigentümer der dortigen Grundstücke einen attraktiven Rahmen für eine angemessene Nutzung Ihrer Objekte zu schaffen.

Hinsichtlich der Ausführungen zu Buchst. c) wird festgestellt, dass die angeführten Belange bereits mit der Abwägung zu den obigen Ziffern 3.2 behandelt wurden.

3.5 Klaus Iversen, Evenhausen, Sonnleitenstraße 16, Amerang

Mit der Stellungnahme wird

- a) das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung als unzureichend beurteilt.
- b) angeregt, die Straße als Spielstraße auszuliegen.

Zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend Buchst. a) wird der Planentwurf insoweit ergänzt, dass die Vorgaben für die Planung der technischen Anlagen in Ziffer 7.1.5 der Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden.

Die Annahme eines fünfjährigen Niederschlagsereignisses wird als angemessen angesehen, soweit für den Fall von Extremwetterereignissen eine schadlohe Ableitung des ggfs. überlaufenden Wassers außerhalb des bebauten Bereichs (Flnr. 258) erfolgt. Die Errichtung der erforderlichen technischen Anlagen ist im Zuge der Erschließungsplanung im Einzelnen zu planen und eine ggfs. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Hinsichtlich der Ausführungen zu Buchst. b) wird festgestellt, dass die angeführten Belange bereits mit der Abwägung zu den obigen Ziffern 3.2 behandelt wurden.

3.6 Markus Reheis, Evenhausen, Sonnleitenstraße 15, Amerang

Mit der Einwendung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Gebäudehöhe behandelt.

Zunächst geht der Einwendungsführer auf die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe FOK EG ein, die im Verlauf der Planentwicklung durchschnittlich um 0,25 m angehoben wurden.

Weiter sollte für die Höhenentwicklung der künftigen Baukörper in Bezug auf die seitliche Wandhöhe geprüft werden, ob über die bereits vorgenommene Minderung hinaus das Maß auf die Höhe der bestehenden Umgebungsbebauung von 5,00 m vermindert wird.

Die Gründe für die mit der Einwendung dargestellten Erhöhung der FOK EG-Höhen werden durch den Einwendungsführer zutreffend angegeben, in dem er auf die Vorsorge gegen Schäden durch Oberflächenwasser verweist.

Die Abwägung zu den Ausführungen hinsichtlich der Festlegung der seitlichen Wandhöhe wurden unter obiger Ziffer 3.3 Buchst. a) behandelt.

4. Nach Maßgabe der Abwägung zu den obigen Ziffern 2.3, 2.12 und 3.1 (Höhenfestlegung zu Parzelle 8) wird der Entwurf des Bebauungsplans „Pfaffinger Feld“ entsprechend der vorliegenden Fassung vom 12.07.2017 geändert.

Der Planentwurf enthält weitere Anpassungen des Satzungsentwurfs, die im Rahmen der Überarbeitung der Planung festgestellt wurden:

- ☒ Änderungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB (insbesondere Wegfall Umweltbericht und Eingriffsermittlung)
- ☒ Änderung der Trasse für die öffentlichen Verkehrsfläche mit Anpassung der Sichtflächen im Einmündungsbereich in die Chiemgaustraße, die bisher teilweise innerhalb von Grundstücken im Eigentum Dritter lag
- ☒ geringfügige Anpassungen der Lage des Bauraums für die Parzellen 6, 7 und 8
- ☒ einheitliche Verwendung des bauplanungsrechtlichen Begriffs „Nebenanlagen“ (statt „Nebengebäude“)
- ☒ Ergänzung der Stellplatzanforderungen für Nutzungen, die keine Wohnnutzung darstellen
- ☒ verschiedene Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan

5. Zu der Planung wird nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden in Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 0 zugestimmt

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Amerang

Amerang, den 09.08.2017



August Voit
1. Bürgermeister