

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung 02.08.2017

Nr. und Gegenstand der Beratung

4. Bebauungsplan Amerang Mitte; Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden

Der Vorsitzende verweist auf die Entscheidung des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 20.06.2016, mit der die Aufstellung des Bebauungsplans „Amerang-Mitte“ im beschleunigten Verfahren beschlossen wurde.

In seiner öffentlichen Sitzung am 29.03.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig in der Zeit vom 22.05.2017 bis 21.06.2017.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging am 21.06.2017 per Telefax eine Stellungnahme der Kanzlei Klamert und Partner (KMP3G), München als anwaltlicher Vertreter von Frau Cirsten Brandt, Eichenweg 7, Herrn Johannes Gießibl, Eichenweg 12 und Herrn Johannes Siedesbeck, Eichenweg 8a jeweils Amerang ein. Darin werden verschiedene Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

| Nr. | Behörde / TöB | Datum |
|-----|--|------------|
| 01 | Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung | 22.06.2017 |
| 02 | Landratsamt Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau - Kreisstraßenverwaltung | 12.06.2017 |
| 03 | Wasserwirtschaftsamt Rosenheim | 06.06.2017 |
| 04 | Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde | 01.06.2017 |
| 05 | Regionaler Planungsverband Südostoberbayern | 20.06.2017 |
| 06 | Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde | 01.06.2017 |
| 07 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 14.06.2017 |
| 08 | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | 21.06.2017 |
| 09 | Bayernwerk AG | 01.06.2017 |
| 10 | Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe | 31.05.2017 |
| 11 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim | 23.05.2017 |
| 12 | Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern | 19.06.2017 |

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 Übrigen schlägt der Vorsitzende vor, folgenden Beschluss zu fassen:

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 13 anwesend.

Beschluss:

Die Gemeinde Amerang nimmt von den eingegangenen Schreiben und Stellungnahmen Kenntnis.

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

1.1 Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

- a. Das Landratsamt weist darauf hin, dass die vorgesehene Festsetzung der Nutzungsart MD (Dorfgebiet) nicht geeignet ist, weil keine landwirtschaftlichen Betriebe im Geltungsbereich liegen.
- b. Weiter weist die Stelle darauf hin, dass der Entwurf Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans nicht hinreichend erkennen lässt. Die grundsätzlich als Innenentwicklung erkennbare und geeignete Planung sollte hinreichend dokumentiert werden.
- c. Die Darstellung der Überlagerung oder Festlegung geringerer als gesetzlich vorgeschriebener Abstandsflächen sollte konkreter angegeben werden. Die Auswirkung von Quergiebeln auf die Bemessung der Abstandsflächen sollte berücksichtigt werden.
- d. Soweit durch die Planung im Hinblick auf die Abstandsflächenreduzierungen nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden können, wären die vorrangigen städtebaulichen Interessen darzustellen.
- e. Das zulässige Höchstmaß für Quergiebel sollte mit mind. 0,30 m unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers konkretisiert werden.
- f. Aufgrund der Nähe zur Pfarrkirche sollte ein Hinweis zur erforderlichen Abstimmung hinsichtlich der Gestaltung von Neubauvorhaben für die Anwesen Nr. 4 und 5 aufgenommen werden.

Zum Hinweis lt. Buchst. a) legt die Gemeinde fest, dass die zulässige Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung geändert wird.

Entsprechend der unter Buchst. b) enthaltenen Empfehlung werden die entsprechend § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 9 BauGB notwendigen Informationen in Ziffer 4. der Begründung des Entwurfs wie folgt ergänzt:

Anlass der Planung:

Nachdem die Gemeinde im Februar 2016 Kenntnis davon erlangte, dass auf den Grundstücken Flnr. 59 und 62/1 Bauvorhaben geplant werden, ermittelte sie die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den Vorhaben.

Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass die vorhandenen straßenmäßigen Erschließungsanlagen wegen der Nähe der bestehenden Bebauung die Anforderungen für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erfüllten. So wies der Gehweg an der Kreisstraße RO 36 (Wasserburger Straße) stellenweise eine Breite von nur ca. 0,70 m, der öffentliche Straßenraum der Ortsstraße „Eichenweg“ eine Breite von nur ca. 2,20 m auf. Die Grundstücksverhältnisse im Einmündungsbereich Eichenwegs in die RO 36 ließen einen gefahrlosen Begegnungsverkehr nicht zu. Die auf dem Grundstück Flnr. 59 bestehende Bebauung schränkte die erforderliche Sichtfläche für die Einmündung des Eichenwegs so stark ein, dass häufig Gefährdungssituationen auftraten. Zudem war zu erkennen, dass aufgrund der fehlenden öffentlichen Fahrzeugstellflächen gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöhte Anforderungen an die Anzahl der herzustellenden Stellplätze gestellt werden müssen.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 22.06.2016 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit gleichzeitigem Erlass einer Veränderungssperre im Sinn von § 14 BauGB. Diese wurde mit Bekanntmachung am 07.07.2016 wirksam.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die Planung sichert als Maßnahme der Innenentwicklung die nachhaltige Entwicklung der baulichen Nutzung von in zentraler Ortslage des Ortes Amerang gelegenen Flächen:

- die Planung legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), sie berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung.
- mit der Planung wird der zentrale Ortsbereich im Umfeld von Pfarrkirche und Rathaus als Maßnahme der Innenentwicklung beplant, indem die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Ortszentrum nahe der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

- die getroffenen Festlegungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Anforderungen an die zu errichtenden Stellplätze berücksichtigen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer im Planungsbereich gewährleistet wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).“

Die Hinweise unter Buchst. c) und d) (Abstandsflächen) wurden zum Anlass genommen, den Entwurf kritisch zu prüfen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine städtebauliche Begründung für verminderte Abstandsflächen vorliegt, die sich auf nachbarliche Interessen nachteilig auswirken können. Die Festsetzungen hierzu werden entsprechend zurückgenommen.

Dies hat zur Folge, dass die Festsetzungen für die Anwesen 1 und 2 zur überbaubaren Fläche (Baugrenze wurde geringfügig verschoben) und zur Gebäudehöhe (maximale Wandhöhe um 0,50 m [Haus 1] bzw. 0,30 m [Haus 2] vermindert) geändert werden.

Hierdurch mindert sich auch die Abstandsflächenüberlagerung dieser beiden Gebäude innerhalb des Grundstücks. Diese Festlegung wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, um für Gebäude Nr. 2 eine angemessene Kubatur zu erreichen.

Der Hinweis unter Buchst. e) wurde insoweit berücksichtigt, als die vorgeschlagene Begrenzung der Höhe des Quergiebel in Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text ergänzt wurde. Ebenso wurde die unter Buchst. f) enthaltene Empfehlung zur Abstimmung von Vorhaben mit der Denkmalschutzbehörde als Hinweis Nr. 2.11 aufgenommen.

1.2 Landratsamt Rosenheim, Kreisstraßenverwaltung

Die Kreisstraßenverwaltung empfiehlt unter Ziffer 1. die textliche und zeichnerische Festsetzung des Sichtdreiecks zur Kreisstraße mit 3 m x 70 m für die private Tiefgaragenausfahrt mit den erforderlichen Beschränkungen hierzu.

Unter Ziffer 2. wird auf die durch das private Vorhaben (Zu- und Abfahrt aus Tiefgarage zur Kreisstraße RO36) einzuhaltenen Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung hingewiesen.

In Ziffer 3 empfiehlt die Stelle eine Überprüfung der Planung, inwieweit für die Einmündung des Eichenwegs in die Kreisstraße die Sichtfläche auf das grundsätzlich erforderliche Maß (5 m x 70 m) erweitert werden kann.

Ziffer 4. enthält den Hinweis, dass die Kosten für Schutzmaßnahmen gegen Lärmemissionen von der Kreisstraße nicht übernommen werden.

Im Hinblick auf die geplante Änderung des Anschlusses der Erschließungsstraße Eichenweg in die Kreisstraße weist die Straßenverwaltung unter Ziffer 5. auf Folgendes hin:

- die gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln sind einzuhalten,
- die Bau- und Unterhaltslast sowie Verkehrssicherungspflicht trägt die Gemeinde
- der Landkreis ist von jeglichen Kosten freizustellen.

In Ziffer 6. wird der geplante Parkplatz zu Parzelle 3 abgelehnt, da hier rückwärts in die Kreisstraße ausgefahren würde.

Die Empfehlung Nr. 1 wurde als Festsetzung durch Planzeichen in die geänderte Planung aufgenommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend dem Hinweis in Nr. 2 durch die Gemeinde auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben hingewiesen.

Die Überprüfung der Sichtflächen im Bereich der Einmündung hat ergeben, dass eine Freihaltung entsprechend dem Hinweis Nr. 3. mit einer Tiefe von 5,00 m ab dem Fahrbahnrand der Kreisstraße möglich ist. Dies wurde mit der vorliegenden Änderung bereits berücksichtigt.

Die Hinweise Nr. 4., 5. und 7. werden zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung sind hierdurch nicht veranlasst. Im Rahmen der von der Gemeinde bereits eingeleiteten Planung des Ausbaus des Eichenwegs werden die einschlägigen technischen Vorgaben berücksichtigt.

Zu dem Hinweis Nr. 6 wird festgestellt, dass die betroffenen Stellplätze irrtümlich als private Flächen im Entwurf dargestellt waren. Tatsächlich stellen die Flächen öffentliche Stellflächen dar, die im Rahmen der Neugestaltung Ortsmitte 2009 in Abstimmung mit der Kreisstraßenverwaltung wiederhergestellt wurden. Die zeichnerische Darstellung der Fläche wird berichtigt.

1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit der Stellungnahme wird empfohlen, die im Entwurf enthaltenen Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser in einigen Punkten anzupassen.

Im Übrigen wird empfohlen die erforderlichen Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen.

Die in der vorgeschlagenen Stellungnahme empfohlenen Anpassungen der Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in den Planentwurf übernommen. Soweit empfohlen wird, im Bebauungsplan Flächen für Rückhaltung und Versickerung darzustellen, wird festgestellt, dass nach dem Ergebnis der Bodenuntersuchungen die Planung der erforderlichen Sickereinrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum erfolgt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist damit entbehrlich.

1.4 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

Mit der Stellungnahme wird festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die geplante Innenentwicklung im Sinn des im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Ziels begrüßt wird.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass in Dorfgebieten geeignete Festsetzung im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsagglomerationen aufgenommen werden sollten.

Hierzu ist festzustellen, dass Festsetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit der nun vorgesehenen Nutzungsart WA nicht erforderlich sind, da Betriebe hier nur zur Versorgung der Umgebung zulässig sind.

Im Übrigen enthält die Stellungnahme keine Einwendungen oder Hinweise, zu denen eine Abwägung vorzunehmen ist.

1.5 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

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

1.6 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Die Fachstelle gibt keine Äußerung ab.

1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass Sie für den Planungsbereich überprüft, ob Netzausbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Außerdem befinden sich dort bestehende Versorgungseinrichtungen, die durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dies betrifft auch ggfs. geplante Baumpflanzungen.

Die Gemeinde wird die Informationen bei der Planung der Herstellung der Erschließungsanlagen berücksichtigen und die Deutsche Telekom rechtzeitig vor Ausführung im Rahmen der Spartenabstimmung beteiligen.

1.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass Entscheidungen über Ausbaumaßnahmen nach wirtschaftlichen Kriterien erfolgen. Soweit die Gemeinde hieran interessiert wäre, könnte sie eine entsprechende Kostenanfrage an den Versorgungsträger richten.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, der Bebauungsplan ist insoweit nicht zu ändern.

1.9 Bayernwerk AG

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass bestehende Versorgungseinrichtungen durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die geplanten Baugrundstücke sind durch die vorhandenen Einrichtungen erschlossen.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, der Bebauungsplan ist insoweit nicht zu ändern.

1.10 Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe

Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass die geplanten Baugrundstücke durch die vorhandenen Einrichtungen erschlossen sind. Der Verband möchte die bestehenden Versorgungsleitungen im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahme erneuern und bittet um Beteiligung an der Planung.

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, der Bebauungsplan ist insoweit nicht zu ändern.

1.11 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

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

1.12 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

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

2. Zu der mit der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Einwendungsschreiben der Kanzlei Klamert und Partner (KMP3G), München als anwaltlicher Vertreter von Frau Cirsten Brandt, Herrn Johannes Gießibl und Herrn Johannes Siedesbeck vom 21.06.2017 wird folgende Abwägung vorgenommen:

Eingangs wird darauf hingewiesen, dass der in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung enthaltene Hinweis zu § 47 Abs. 2a VwGO fehlt, da die Regelung mit Wirkung ab 02.06.2017 aufgehoben wurde.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die nach der Erstellung der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 10.05.2017 noch nicht veröffentlichte Rechtsänderung wird mit der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

In Ziffer 1. des Schreibens wird bemängelt, dass die Erforderlichkeit der Planung nicht ausreichend im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB begründet ist. Die Erforderlichkeit wird in der Stellungnahme bezweifelt.

Die Gemeinde nimmt die Einwendung zur Kenntnis. Es wird festgestellt, dass die vorgetragene Bedenken mit der Abwägung zu der obigen Ziffer 1.1 (Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim – Bauleitplanung) und festgelegten Ergänzung der städtebaulichen Erforderlichkeit ausreichend berücksichtigt wurden.

Ziffer 2. der Einwendung bemängelt die im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen der bei der vorgesehenen Nutzungsart „Dorfgebiet“ zugelassenen Vorhaben.

Die Gemeinde nimmt die Einwendung zur Kenntnis. Den vorgetragenen Gründen wird mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinn von § 4 Baunutzungsverordnung und ausnahmsweiser Zulassung von Vorhaben entsprechend § 4 Abs. 3 Ziffer 1. bis 3. Rechnung getragen.

Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird in Ziffer 3. des Schreibens vorgetragen.

Der Hinweis wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ist nicht erkennbar. Für den Geltungsbereich sieht der gemeindliche Flächennutzungsplan (Fassung der 1. Änderung vom 02.10.1980) eine Festlegung als Dorfgebiet (MD) vor. Die Entwicklung als WA ist hieraus zulässig.



Nachdem dieser Sachverhalt im bisherigen Entwurf der Begründung nicht dargestellt war, werden diese Angaben in der dortigen Ziffer 2 ergänzt.

In Ziffer 4. der Einwendung wird bemängelt, dass insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Ver- und Entsorgung und der ausgeschlossenen Vorhaben zu unbestimmt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die gerügten Mängel wurden nicht konkretisiert. In Anbetracht der in Abwägung der obenstehenden Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen der Planung kann nicht erkannt werden, dass mit den Regelungen der Planung die Zielsetzung und Zweckerfüllung nicht ausreichend gesichert wären.

Abschließend werden in Ziffer 5 des Schreibens verschiedene Abwägungsfehler gerügt. In Ziffer 5.1. wird vorgetragen, dass ein Abwägungsausfall oder –defizit besteht, weil Alternativplanungen nicht angestellt wurden. Hierdurch sei das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz nicht ausreichend berücksichtigt worden. Weiter wird unterstellt, dass die Planung vorrangig den Sinn hat, Erschließungsbeiträge erheben zu können. In Ziffer 5.2. des Schreibens wird eine unzureichende Berücksichtigung von Grundrechten der Mandantschaft gerügt indem alternative Planungen nicht einbezogen wurden.

Die Gemeinde nimmt die Einwendung zur Kenntnis. Die vorgetragene Rechtsverletzung kann nicht nachvollzogen werden. Der Anlass der Planung entwickelte sich für die Gemeinde, nachdem sie Kenntnis von den beabsichtigten privaten Bauvorhaben erlangte. Die betroffenen Grundstücke lagen wie auch die Grundstücke der Einwendungsführer vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB. Deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit war dem Grunde nach gegeben.

Die Gemeinde berücksichtigte bei der Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanung (Beschluss vom 22.06.2016) sehr wohl die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer. Ausweislich der entsprechenden Niederschrift geht eindeutig hervor, dass die primäre Motivation für die Gemeinde darin lag, die mangelhafte Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und die städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich angemessen und den aktuellen Anforderungen entsprechend zu ordnen. Fragen der Erschließungsbeitragspflicht wurden dabei nicht behandelt.

Eine im Einzelnen mit der Einwendung nicht begründete unzureichende Berücksichtigung des Eigentumsgrundrechts der Einwendungsführer kann die Gemeinde nicht erkennen. Deren Grundstücke liegen weiterhin im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB), Vorhaben sind ohne gemeindliche Vorgaben im gesetzlichen Rahmen zulässig. Der Gemeinde sind daneben keine Planungen der Einwendungsführer bekannt, die im Rahmen der gegenständlichen Planung unter den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen wären. Zur Umsetzung der Planung sind keine Abtretungen für die erforderliche Errichtung von Erschließungsanlagen nach dem Stand der Planung erforderlich, die das Eigentumsrecht betreffen könnten.

3.

Nach Maßgabe von obiger Ziffer 1.1, 1.2 und 1.3 bzw. Ziffer 2. wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Amerang Mitte“ mit der vorliegenden Fassung vom 20.07.2017 geändert.

Für die 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