

Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates Amerang

Datum der Sitzung	11.10.2017
-------------------	------------

Nr. und Gegenstand der Beratung

6. Aufstellung des Bebauungsplans Pfaffinger Feld III; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und ggfs. Satzungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf den Beschluss vom 16.09.2015, mit dem die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden mit Beschluss vom 02.08.2017 abgewogen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB behandelt werden soll und der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2017 gebilligt. Dabei wurde festgelegt, dass der Plan nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt wird. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.08.2017 bis 11.09.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging folgende Stellungnahme ein.

Nr.	Einwendungsführer	Datum
01	Lutz Abel Rechtsanwälte München für Ludwig Zeiger, Evenhausen, Chiemgaustraße 15, Amerang	11.09.2017

Im Rahmen der Beteiligung der beteiligten Behörden gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Behörde / TöB	Datum
01	Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde	28.08.2017
02	Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung	13.09.2017
03	Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde	14.08.2017
04	Bayernwerk AG	21.08.2017
05	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.08.2017
06	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	28.08.2017
07	Kreisheimatpfleger – Bereich Denkmalschutz	11.09.2017
08	Regionaler Planungsverband Südostbayern	11.09.2017
09	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim	05.09.2017

Von nachfolgenden beteiligten Träger öffentlicher Belange ging keine Stellungnahme ein.

10	Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Rosenheim	
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	
12	Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht	
13	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	
14	Zweckverband zur Wasserversorgung Schonstetter Gruppe	

Nach Worterteilung durch den Vorsitzenden erläutert Geschäftsleiter Stadler die vorgeschlagene Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwendungen. Im Übrigen schlägt der Vorsitzende vor, folgenden Beschluss zu fassen.

Gemeinderat Fürstenberger ist der Ansicht, dass die Einwendungen zur eingegangenen Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Abwägungsvorschlag insoweit fehlerbehaftet sei. Insbesondere hält er die Einrede mit dem Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe für gerechtfertigt. Zudem hält er - wie vom Einwendungsführer vorgeschlagen - eine Wandhöhe von 5 Metern für ausreichend. Er bittet daher um eine separate Abstimmung zu den Abwägungsvorschlägen Ziffern 1 und 2.

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

Beschluss:

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Gemeinde nimmt von der Stellungnahme der Rechtsanwälte Lutz/Abel, München vom 11.09.2017 und den darin vorgetragenen Bedenken Kenntnis. Das Schreiben wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mit den Sitzungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Gemeinderates verzichten darauf, dass die Stellungnahme verlesen wird. Zu den im Schreiben enthaltenen Ausführungen wird folgende Abwägung vorgenommen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwendungen zur Verfahrenswahl nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Gemeinde stimmt damit überein, dass die Gestaltung des Orts-Landschaftsbildes einen wichtigen Belang der Bauleitplanung darstellt. Sie sieht diesen Belang durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Insbesondere halten sich die festgesetzten Wandhöhen in einem städtebaulichen üblichen Rahmen, der auch nicht durch eine landschaftliche Sondersituation anders bewertet werden muss. Allein Gesichtspunkte des Wärme- und Schallschutzes waren für die Gemeinde hier nicht maßgeblich. Die Gemeinde hält die festgesetzten Wandhöhen für vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild. Gerade im Hinblick auf den bauleitplanerischen Grundsatz der Nachverdichtung und der sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Wandhöhen für gerechtfertigt gehalten, auch wenn sich möglicherweise in der näheren Umgebung niedrigere Baukörper befinden. Die Gemeinde ist gerade nicht gehalten, die vorhandene Umgebungsbebauung als zwingenden Maßstab für ihre bauleitplanerischen Festsetzungen zu wählen.

Die Wahl des Bezugspunktes für die Ermittlung der Wandhöhe ist ebenfalls fehlerfrei erfolgt. Das natürliche Gelände ist insbesondere in Hanglagen kaum geeignet, einen rechtssicheren Maßstab für die Bestimmung der Wand- bzw. Gebäudehöhe für den Planungsbereich zu liefern. Bei der Festsetzung der Wandhöhe spielte die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 21.01.2016 nur eine untergeordnete Rolle.

Soweit darauf verwiesen wird, dass der dem Bebauungsplan beigelegte Geländeschnitt eine hypothetische Betrachtung darstelle, ist dem insoweit Rechnung zu tragen, als tatsächlich kein Grundstückseigentümer gezwungen ist, eine entsprechende Auffüllung vorzunehmen. Im Hinblick auf die festgelegten Wandhöhen ergeben sich aber aus Sicht der Gemeinde keine Befürchtungen, dass durch die nicht zwingende Auffüllung signifikant größere Wandhöhen entstehen. Dies gilt auch für die südliche Überbauungszeile.

Die Aufstellung eines Schaugerüsts hält die Gemeinde auch im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht für erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Mit 13 gegen 2 zugestimmt

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 15 anwesend.

Beschluss:

2. Behandlung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung:

Die Gemeinde nimmt von den Stellungnahmen Kenntnis. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird folgende Abwägung vorgenommen:

2.01 Landratsamt Rosenheim – Untere Naturschutzbehörde

1. Sachvortrag

Mit der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit der geplanten Ortsrandeingrünung gesichert werden muss, indem der in der aktuellen Fassung gestrichene Ausschluss von Nebenanlagen wieder als Festsetzung aufzunehmen ist.

Weiter wird eingewendet, dass Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Planungsbereich in den naturschutzrechtlich als Biotop geschützten Weiher auf dem Grundstück Flnr. 258 verboten sind. Mit der Planung ist sicherzustellen, dass das Biotop nicht negativ beeinflusst wird.

2. Abwägung zur Stellungnahme

Die Einbindung der Ortsränder in die Landschaft ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Ergänzende Festsetzungen bei den Grünflächen sind nicht erforderlich. Das Wesen der Grünfläche ist dadurch gekennzeichnet, dass dort keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen, mit Ausnahme von „grünflächenspezifischen“ Nebenanlagen, wie z.B. Kieswege, Parkbänke etc.. Die ursprünglich enthaltene Festsetzung von Stellplätzen entfällt, um den Charakter der Grünflächenfestsetzung aufrecht zu erhalten. Der geforderte ausdrückliche Ausschluss von Stellplätzen ist daher entbehrlich. Sie sind nicht in den Grünflächen zulässig.

Das Entwässerungskonzept für die Versickerung von Regenwasser sieht keine Ableitung in das Biotop mehr vor. Insoweit ist den Einwendungen des Landratsamts Rechnung getragen. Die hierzu in den Hinweisen bzw. der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Angaben werden entsprechend angepasst.

2.02 Landratsamt Rosenheim – Bauleitplanung

1. Sachvortrag

Mit der Stellungnahme wird angemerkt, dass die Festsetzung durch Text Ziffer 2.4 keine verbindliche Regelung der zulässigen Gestaltungsarten trifft.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung durch Text Ziffer 3.2 (Garagenerrichtungs- bzw. Nutzungspflicht) besteht.

Abschließend wird angeregt zu prüfen, inwieweit eine Festsetzung nach § 23 Abs. 5

Baunutzungsverordnung getroffen werden soll, dass Nebenanlagen bzw. Grenzgaragen auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zugelassen werden können.

2. Abwägung zur Stellungnahme

Im Hinblick auf die Festsetzung B 2.4. wird klarstellend ein „nur“ in der Festsetzung ergänzt, da es stets Planungsabsicht der Gemeinde war, diese Gestaltungsformen ausschließlich zuzulassen.

Auf Vorschlag des Landratsamtes wird die Festsetzung B 3.2. Satz 1, 2. Halbsatz (Pflicht zur Errichtung von 1 Garage je Wohneinheit) nun gestrichen.

Weiter wird auf Vorschlag des Landratsamtes ergänzend eine Festsetzung durch Text (Ziffer 3.3) in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

Für Nebenanlagen ist dies entbehrlich, weil der Bebauungsplan unter Ziffer 3.1 eine entsprechende Festsetzung im Sinn von § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung enthält.

2.03 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde

1. Sachvortrag

In der Stellungnahme wird auf die Verpflichtung zur schonenden Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen und die Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. Unteren Naturschutzbehörde vorausgesetzt.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Die schonende Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die entsprechenden Festsetzungen sichergestellt. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde insoweit Rechnung getragen. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

2.04 Bayernwerk AG

1. Sachvortrag

In der Stellungnahme wird auf die im Planungsbereich vorhandenen Netzanlagen und auf die zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets erforderlichen Versorgungskabel hingewiesen.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die technischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.05 Deutsche Telekom Technik GmbH

1. Sachvortrag

Entsprechend dem Schreiben haben sich gegenüber der am 02.02.2017 abgegebenen Stellungnahme keine Änderungen ergeben.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.06 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

1. Sachvortrag

Das Schreiben enthält keine Einwendungen oder Hinweise.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.07 Kreisheimatpfleger – Bereich Denkmalschutz

1. Sachvortrag

Das Schreiben enthält keine Einwendungen oder Hinweise.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.08 Regionaler Planungsverband Südostbayern

1. Sachvortrag

Das Schreiben enthält keine Einwendungen oder Hinweise.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

2.09 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim

1. Sachvortrag

Das Schreiben enthält keine Einwendungen oder Hinweise.

2. Abwägung zur Stellungnahme.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen wird der Entwurf des Bebauungsplans Pfaffinger Feld III unter Maßgabe obiger Festlegungen geändert. Die Änderungen sind in der vorliegenden Entwurfsfassung in der Fassung vom 11.10.2017 berücksichtigt. Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden.


Abstimmungsergebnis: Mit 14 gegen 1 zugestimmt

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

Amerang, den 12.10.2017



Gemeinde Amerang


August Volt
1. Bürgermeister

