

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 29.10.2020

Die Sitzung war öffentlich

TOP 8

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Untershofen Mitte II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, hier: Abwägungsbeschluss und erneute Offenlage

I. Ergebnis 1. Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 07.08.2020 bis einschließlich 07.09.2020. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 29.07.2020 hingewiesen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurden diverse Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 07.09.2020 gebeten. Die Offenlage ergab folgendes Ergebnis:

Keine Äußerung

- ALE-OBB, Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Formblatt vom 07.08.2020
- Energienetze Bayern, Formblatt vom 21.08.2020
- Landratsamt Rosenheim, Abt. Hoch und Tiefbau, Formblatt vom 25.08.2020
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 26.08.2020

Keine Einwendungen

- Reg. von Oberbayern, Bergamt Süd, Schreiben vom 17.08.2020
- Handwerkskammer München und Oberbayern, Schreiben vom 28.08.2020
- IHK, Industrie- und Handelskammer, Mail vom 06.08.2020
- Landratsamt Rosenheim, Abt. Wasserrecht, Formblatt vom 20.08.2020
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 07.09.2020
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Mail vom 24.08.2020
- Vodafone GmbH, Mail vom 02.09.2020

Es ergehen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen mit Einwendungen folgende Beschlüsse:

Regierung von Oberbayern

Schreiben vom 07.09.2020

Die Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. In Bezug auf den Bedarfsnachweis wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Lampersberg Ost verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Erfordernis der Planung ist weiterhin gegeben. Eine Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplans „Untershofen Mitte II“ ist nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Deutsche Bahn AG,

Schreiben vom 03.09.2020

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass sich im Abstand von ca. 200 m die Bahnlinie München-Salzburg befindet. Die Bahn geht aber nicht davon aus, dass das Bauvorhaben Einfluss auf den Bahnbetrieb hat. Einzelne Hinweise in Bezug auf Bahnanlagen werden mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

SternKom GmbH

Formblatt vom 19.08.2020

Die Fa. SternKom weist darauf hin, dass bei der Erschließung des Baugebietes für ein Glasfaserkabel-Datennetz und die Stromversorgung Leerrohre mit verlegt und dass für Verteileranlagen Flächen benötigt werden.

Beschlussvorschlag:

Bei der Forderung nach einer Leerrohrverlegung handelt es sich um eine technische Ausbauempfehlung im Zuge der Straßenausbau- und Erschließungsplanung. Für die Verteilerkästen stehen im Straßenbereich und im Bereich der öffentlichen Grünfläche Aufstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Mail vom 04.09.2020

Das Landratsamt Rosenheim weist darauf hin, dass in der Begründung zur nominellen Grundfläche zusätzlich die gesetzlich bestimmte Grundfläche und Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO beschrieben werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die städtebauliche Begründung wird ergänzend zur ermittelten nominellen Grundfläche um die Grundfläche und Grundflächenzahl nach § 19 (2) BauNVO erweitert.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Formblatt vom 08.09.2020 (Fristverlängerung gewährt)

Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass die Pflanzliste zur Wandbegrünung standortfremde und giftige Arten enthält. Die Pflanzliste soll an heimische Arten angepasst werden.

Die Darstellung der Baumpflanzungen über Festsetzungen und Hinweise wird als unklar empfunden. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) soll verwendet werden.

Es wird empfohlen, bei Böschungen auf das Landschaftsbild zu achten und nach Möglichkeit auf Gabionen und Stützmauern aus Beton per Satzung zu verzichten.

Stellungnahme:

Bei den für die Wandbegrünung an Garagen aufgeführten Kletterpflanzen handelt es sich in der Tat z.T. um Kletterpflanzen, die als Gartenpflanzen nicht aus dem europäischen Raum stammen. Einzelne Pflanzen sind zudem giftig (z.B. Efeu). Allerdings handelt es sich bei den Pflanzen um übliche und häufig verwendete Kletterpflanzen der Gartengestaltung, die z. T. als „Bienenweide“ wertvoll sind (z.B. Klettertrompete, Efeu). Nachdem es sich bei der grünordnerischen Festsetzung zur Wandbegrünungen bei Garagen um Eingrünungsmaßnahmen innerhalb von Gartengrundstücken und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Baugebietes handelt, wird empfohlen, die Pflanzliste nicht zu ändern.

Die Planzeichenverordnung unterscheidet in der Darstellung von Bäumen lediglich zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume. Weitere Planzeichen z. B. für zu rodende Gehölze, vorgeschlagene Baumstandorte oder empfohlene zu erhaltende Bäume ohne zwingende Erhaltungsfestsetzung gibt die Planzeichenverordnung nicht her. Dafür dürfen Planzeichen nach § 2 (2) PlanZV sinngemäß entwickelt und ergänzt werden. Daher unterscheidet der Bebauungsplanentwurf konsequent nach Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 25 BauGB mit Planzeichen 13.2 gem. PlanZV und Hinweise (ohne festsetzenden Charakter) durch Planzeichen, die sinngemäß nach § 2 (2) PlanZV entwickelt werden dürfen.

Zwingende Festsetzungen/ Baumpflanzungen wurden aus städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründen erforderlich (z.B. Straßenbäume erster und 2. Ordnung). Hinweise und bestehende oder vorgeschlagene Gehölze wurden nachrichtlich übernommen bzw. als Pflanzung vorgeschlagen, ohne eine Freiflächen- und Objektplanung allzu sehr einzuschränken. Dies hat sich im Vollzug als sinnvoll erwiesen, wird großteils akzeptiert und vermeidet bei Bestandsbäumen Kahlschläge vor Abschluss des Verfahrens, um zwingenden Festsetzungen zuvorzukommen.

In den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfs sind bereits Ausführungs-Anforderungen an Stützmauern und Einfriedungen vorhanden. Stützmauern dürfen nur aus Natursteinen, steinmetzmäßige nachbehandeltem Beton oder mit Böschungswinkelsteinen ausgeführt werden. Böschungswinkelsteine wurde nach Diskussion in der Gemeinderatssitzung vom 21.04.20 in die Örtlichen Bauvorschriften als einfache und kostensparende Lösung ergänzt.

Bei Einfriedungen sind Betonmauern und Gabionenwände generell ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, die örtliche Bauvorschrift Stützmauern wie folgt zu ergänzen:

Natursteinmauern sind zu begrünen. Mauern aus Böschungswinkelsteinen oder steinmetzmäßig nachbehandeltem Beton sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste Wandbegrünung zu bepflanzen.

Weitere Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz

Mail vom 02.09.2020 mit Nachtrag vom 23.09.2020

Vom Landratsamt Rosenheim, Abt. Immissionsschutz werden die einzuhaltenden Immissionsschutzabstände von Wohnbebauungen zu benachbarten landwirtschaftlichen baulichen Anlagen genannt.

Zu Wohngebieten WA:

Innthaler Str. 1, Stall (offene Außenwände/ Lüftungsöffnungen): 63 m

Innthaler Str. 3, Stall (offene Außenwände/ Lüftungsöffnungen): 60 m

Fahrsiloanlagen: 50 m

Festmistanlagen: 15 m

Gülleanlagen: 15 m

reine Maschinenanlagen: keine

Maschinenhallen mit Werkstatt oder gewerblicher Nutzung: Abstände im Einzelfall

Siloballen: keine Mindestabstände, wenn keine bauliche Anlage (betonierte Bodenplatte, ehem. Miststatt)

Zu Wohngebieten MD:

Innthaler Str. 1, Stall (offene Außenwände/ Lüftungsöffnungen): 32 m

Innthaler Str. 3, Stall (offene Außenwände/ Lüftungsöffnungen): 30 m

Fahrsiloanlagen: 25 m

Festmistanlagen: 15 m

Gülleanlagen: 15 m

reine Maschinenanlagen: keine

Maschinenhallen mit Werkstatt oder gewerblicher Nutzung: Abstände im Einzelfall

Siloballen: keine Mindestabstände, wenn keine bauliche Anlage (betonierte Bodenplatte, ehem. Miststatt)

Stellungnahme:

Einzelne bislang geplante Wohngebäude (Parzelle 4 und 5) stehen im Einflussbereich der landwirtschaftlichen Immissionen aus dem Rinderstall auf Fl. Nr. 5072, Innthaler Str. 3 bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA. Die landwirtschaftlichen Anlagen auf Fl. 5070 Innthaler Str. 3 befinden sich zu den geplanten Gebäuden in einem Abstand > 63 m und wirken sich auch bei einer WA Ausweisung somit nicht mehr auf die geplante Bebauung aus.

Die bestehenden Siloanlagen auf Fl. Nr. 5077 und 5088 halten einen Abstand > 50 m zu den geplanten Gebäuden. Die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 ist ohne zusätzliche gewerbliche Nutzungen genehmigt (Bescheid vom 28.05.1986, Bauplan. Nr. 6-0101-86-48) und bedingt dadurch keine zu berücksichtigenden Immissionsschutzabstände. Die gelagerten, folierten Siloballen stellen keine bauliche Anlage dar und müssen ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

In Rücksprache der Gemeinde mit der Abt. Bauleitplanung des Landratsamtes Rosenheim wird vorgeschlagen, die Gebietsausweisung der Parzellen 1-5, die direkt an des Dorfgebiet MD des Bebauungsplanes „Untershofen Mitte“ anschließen, ebenfalls als Dorfgebiet MD auszuweisen. Die nördlich und östlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen Parzellen 6-14, die direkte an die bestehende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 10 „Untershofen - Am Mühlfeld“ und Bebauungsplan Nr. 17 „Seeblick – Mühlfeldstraße“) angrenzen, sollen als WA ausgewiesen werden.

Durch die Änderung der Gebietsausweisung im westlichen Bereich des Planungsgebietes in ein MD können alle vom Landratsamt Rosenheim, Abt. Immissionsschutz genannten Schutzabstände zu Emissionsquellen eingehalten werden.

Die Schutzabstände zu den landwirtschaftlichen Emissionsquellen (Öffnungen in Ställen, Siloanlagen) sollen im Bebauungsplan nachrichtlich/ hinweislich eingetragen werden.

Ferner soll im Hinweisteil folgender textlicher Hinweis ergänzt werden:

Landwirtschaftstypische Emissionen/
Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Anlagen und die damit verbundenen Immissionen zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

Ja-Stimmen: 14 (ohne Ottinger)

Nein-Stimmen: 0

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim

Schreiben vom 06.08.20 mit Revision vom 26.08.2020

Der bayerische Bauernverband äußert mit Schreiben vom 26.08.2020 umfangreiche Bedenken und revidiert damit seine erste Stellungnahme vom 06.08.20, in dem keine Bedenken vorgebracht wurden.

Folgende Punkte wurden aufgeführt:

1.

Die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 wäre nicht ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme zu 1:

Die Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 ist als „Maschinenschuppen“ genehmigt. Zu dieser genehmigten Nutzung müssen keine Immissionsabstände eingehalten werden.

2.

An und in dieser Halle werden Siloballen gelagert, wodurch es zu Geruchsemmissionen kommen kann.

Stellungnahme zu 2:

Auf offener Wiese gelagerte Siloballen stellen keine baulichen Anlagen dar. Immissionsschutzabstände müssen zu diesen lt. Stellungnahme LRA/ Abt. Immissionsschutz nicht eingehalten werden.

Immissionsschutzabstände zur genehmigten Maschinenhalle richten sich nach der genehmigten Nutzung „Maschinenschuppen“, Bescheid vom 28.05.1986. Zu reinen Maschinenhallen/ -schuppen sind lt. LRA keine Immissionsschutzabstände einzuhalten.

3.

Zwei Fahrhilos auf Fl.Nr. 5077 wurden nicht beachtet.

Stellungname zu 3:

Im Zuge der bislang durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden die Rahmenbedingungen (z.B. Immissionsschutz) geklärt und werden im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die beiden Fahrhilos auf Fl. Nr. 5077 sowie der Fahrhilo auf Fl. Nr. 5088 befinden sich in einem Abstand > 50 m zu den geplanten Wohngebäuden. Die gem. Stellungnahme LRA Rosenheim Abt. Immissionsschutz geforderten Mindestabstände bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA sind damit eingehalten.

4.

Die Hofstelle auf Fl. Nr. 5070 wäre in Bezug auf Lärm- und Geruchsaufkommen nicht ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme zu 4:

Im Zuge der bislang durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden die Rahmenbedingungen (z.B. Immissionsschutz) geklärt und werden im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.

Es wird angeregt, dass in notarielle Kaufverträge eine Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen wäre, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Stellungnahme zu 5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ggf. in notariellen -wenn rechtlich zulässig- Kaufverträgen berücksichtigt.

6.

Zum Hinweis Immissionsschutz soll ergänzt werden, dass ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.

Stellungnahme zu 6:

Ein Hinweis auf die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung, auch an Sonn- und Feiertagen wurde in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt (siehe Stellungnahme LRA Rosenheim Abt. Immissionsschutz).

7.

Es wird Konfliktpotential aufgrund von Ein- und Ausfahrten und „wild“ parkenden Fahrzeugen auf die „Innthaler Str.“ sowie in Bezug auf die landwirtschaftliche Hofstelle „Innthaler Str. 1“ gesehen. Es werden zusätzliche Stellplätze, die über die erforderliche Anzahl gem. Stellplatzsatzung hinausgehen gefordert.

Stellungnahme zu 7:

Im Bereich der „Innthaler Str.“ soll eine zusätzliche Straßeneinmündung Breite > 6 m sowie je nach Variante 1 bis max. 2 private Garagenzufahrten entstehen. Zudem soll ein 2 m breiter Streifen für einen Gehweg vorgesehen werden. Die Straßenbreite der Einmündung (ca. 10 m) liegt deutlich über der Straßenbreite der „Innthaler Straße“ (5,7 m) und des Mündungsbereiches der „Querstraße.“ (ca. 8 m). Der angedachte Gehweg verbessert das Sichtfeld im Bereich der Einmündung und erweitert zudem den Straßenraum um einen sicheren Weg für Fußgänger, die derzeit noch auf der schmalen „Innthaler Str.“ gehen. Die 1 bis max. 2 privaten Hauszufahrten unterscheiden sich nicht von Hauszufahrten anderer, bereits bestehender Anwesen an der „Innthaler Str.“.

Eine wesentliche Verschlechterung wird durch die neue Straßeneinmündung und die reduzierte Anlage an privaten Einmündungen an der „Innthaler Str.“ - erst recht in Verbindung mit der Anlage eines Gehweges nicht gesehen.

Inwieweit das ca. 150 m entfernte landwirtschaftliche Anwesen „Innthaler Str. 1“ negativ beeinträchtigt sein soll, kann nicht nachvollzogen werden. Evtl. tritt am Anwesen „Innthaler Str. 1“ sogar eine Verkehrsverminderung ein, indem Anwohner der „Mühlenstr.“, des „Seeblick“ und „Am Mühlenfeld“ die neu geplante Straße mitnutzen und somit die „Innthaler Str.“ innerhalb des Dorfszusammenhangs umgehen.

Regelungen zu „wild“ parkenden Fahrzeugen im Straßenbereich oder auf landwirtschaftlichen Flächen lassen sich nicht über einen Bebauungsplan regeln. Dies kann nur verkehrs- bzw. eigentumsrechtlich gelöst werden.

Im Bebauungsplangebiet wurde die Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen festgeschrieben, nachdem die Gemeinde Söchtenau über keine Stellplatzsatzung verfügt. Die zu errichtende Anzahl an Stellplätzen richtet sich nach den Empfehlungen gem. GaStellIV bzw. Stellplatzsatzungen benachbarter Gemeinden. Zudem sollen im Zuge der Straßenausbauplanung im Bereich der neu zu errichtenden Straßen einzelne öffentliche Stellplätze geplant werden.

Beschlussvorschlag:

Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung, die über die Stellungnahme des LRA Rosenheim, Abt. Immissionsschutzes hinaus gehen, sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 1

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 18.08.2020

Das WWA weist aufgrund der Hanglage auf die Gefahr von wild abfließendem (Oberflächen-) Wasser bei Starkregenereignissen durch obenliegende Einzugsgebiete hin.

Es wird gefordert, wild abfließendes Oberflächenwasser (auch aus oberhalb liegenden Fremdeinzugsgebieten so zu lenken, dass bestehende und neue Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die Gestaltung der neuen Straßen ist so durchzuführen, dass eine Schädigung von Bebauung auszuschließen ist.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen, die Festsetzung Oberkante fertiger Fußboden, 3. Absatz wie folgt zu ändern:

Gebäude (auch ins Gelände eingeschnittene Gebäude) sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht, dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte, Lichtgräben, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

Zudem wird empfohlen, den bestehenden textliche Hinweise Oberflächenwasser wie folgt zu erweitern:

Gebäude, Außenanlagen und neue Straßen sind so zu planen, dass eine Schädigung von Bebauung durch wild abfließendes Oberflächenwasser auszuschließen ist.

Die städtebauliche Begründung soll sinngemäß ergänzt/ geändert werden.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Landwirtschaft „Inntaler Str. 1“, Fl. Nr. 5070

Schreiben vom 31.08.2020 mit Nachtrag vom 03.09.2020

Der Anwohner des Anwesens „Innthaler Str. 1“ äußert verschiedene Bedenken und Vorschläge.

1.
Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 einzeichnen.

Stellungnahme zu 1:

Die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 ist im amtlichen Lageplan eingetragen und Bestandteil der Planzeichnung.

2.
Zwei Fahrsilos auf Fl. Nr. 5077 eintragen.

Stellungnahme zu 2:

Die zwei landwirtschaftliche Fahrsilos auf Fl. Nr. 5077, sowie der Fahrsilo auf 5088 wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Sie liegen mit einem Abstand > 50 m und beeinträchtigen gem. Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Immissionsschutz die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr.

3.
Vor der Halle werden Siloballen gelagert.

Stellungnahme zu 3:

Im Freien gelagerte Siloballen stellen keine genehmigungspflichtigen, baulichen Anlagen dar, die gem. Landratsamtes Abt. Immissionsschutz immissionstechnisch berücksichtigt werden müssen.

4.
In der Maschinenhalle auf Fl. Nr. 5077 entsteht Lärm. Auch nachts oder am Feiertag.

Stellungnahme zu 4:

Ein entsprechender Hinweis, dass eine ortsübliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen zu dulden ist -auch an Sonn- und Feiertagen, sowie nachts- wurde im Hinweisteil bereits ergänzt (siehe Beschlussvorschlag LRA Rosenheim Immissionsschutz.

5.
Bei Hofstelle Fl. Nr. 5070 „Innthaler Str. 1“ wurden 2 Güllegruben nicht eingezeichnet.

Stellungnahme zu 5:

Die zum Baugebiet nächstgelegene Güllegrube auf der Nordseite des Hofes auf Fl. Nr. 5070 wurde hinweislich eingetragen. Sie wirkt gem. Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim Abt. Immissionsschutz mit einem Abstand von ca. 63 m zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude nicht mehr auf die geplanten Wohngebäude aus. Ein zu berücksichtigender Schutzabstand zu Güllegruben wäre 15 m.

6.

Immissionswert ist im Plan nicht festgelegt.

Stellungnahme zu 6:

Die Immissionsschutzabstände gem. Stellungnahme Landratsamt Rosenheim, Abt. Immissionsschutz vom 02.09.2020 mit Nachtrag vom 23.09.2020 wurden in der Planung berücksichtigt und eingehalten.

7.

Besucherstellplätze sollen ausreichend eingeplant werden. Besucher sollen nicht im öffentlichen Raum der „Innthalener Str.“ und auf den landwirtschaftlichen Grundstücken Fl. Nrn. 5077 und 5078 parken.

Stellungnahme zu 7:

Im Bebauungsplangebiet wurden 2 Stellplätze pro Wohnung, entsprechend vergleichbaren Stellplatzsätzen anderer Gemeinden festgesetzt (die Gemeinde Söchtenau verfügt nicht über eine eigene Stellplatzsatzung). Ferner wurden auf den Bauparzellen offene Stellplätze allgemein zugelassen. Im Zuge der Straßenausbauplanung werden zudem -wo möglich- öffentliche Straßenstellplätze mit eingeplant. Stellplätze in ausreichender Zahl sollten demnach vorhanden sein.

Straßenverkehrsrechtliche oder eigentumsrechtliche Parkierungsregeln auf der Innthalener Str. oder auf privaten Grundstücken können über einen Bebauungsplan nicht geregelt werden. Entsprechende Regelungen müssten abseits eines Bebauungsplanes getroffen werden.

8.

Niederschlagswasserbeseitigung

- Niederschlagswasserbeseitigung nicht über das Waldgrundstück des Einwenders
- Niederschläge werden immer heftiger
- Starkregen auch
- Grundstücksgrenzen werden stark angegriffen
- bislang eine natürliche Versickerung des Wassers über Erdreich
- lt. WWA gäbe es Probleme bei Starkregen
- Grabenverbauung bei „Glasschlucht“ unbedingt nötig.

Stellungnahme zu 8:

Entsprechende Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zu wild abfließendem Oberflächenwasser sind bereits Bestandteil des Hinweistells des Bebauungsplanes. Sie wurden ergänzt um die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich Unterschofen in das beschriebene Grabensystem liegt eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt vom 04.07.2013 vor. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die detaillierte Abwasserbeseitigung, wie Einleitungsmenge, etc. Teil der Erschließungsplanung ist.

9.

Immissionsrechtliche Vorgaben des Landratsamtes Rosenheim unbedingt einhalten. Abstände zu Fahrhilos > 50 m.

Stellungnahme zu 9:

Die Vorgaben des Immissionsschutzes gem. Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Immissionsschutz sind mit Überarbeitung des Planstandes gem. Beschlussvorschlag eingehalten. Der Abstand zu bestehenden Fahrhilos auf den Fl. Nrn. 5077 und 5088 zur nächst gelegenen geplanten Bebauung beträgt mehr wie 50 m.

Beschlussvorschlag:

Änderung/ Ergänzung der Bauleitplanung, die über die Stellungnahme des LRA Rosenheim, Abt. Immissionsschutzes und des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim hinaus gehen, sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

AELF Rosenheim

Formblatt vom 24.08.2020

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Flächen hin und fordert, dass sichergestellt werden soll, dass durch die künftige Bebauung keine Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe einhergehen und die Geruchs- und Geräuschimmissionen auch weiterhin zu dulden sind.

Beschlussvorschlag:

Den genannten Bedenken wurde bereits in den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen LRA Rosenheim, Abt. Immissionsschutz, Bauernverband und Landwirtschaft „Inntaler Str. 1“ Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Änderungen/ Ergänzungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Anwohner „Am Mühlfeld 23“, Fl. Nr. 5350/22

Mail vom 07.09.2020

Die Anwohner des Anwesens „Am Mühlfeld“ äußern verschiedene Bedenken und Vorschläge.

1.

Die Bebauung zwischen der neuanzulegenden Straße und der bestehenden Straße „Am Mühlfeld“ sollten getauscht werden.

Stellungnahme zu 1:

Diese Anregung wurde vom Planer überprüft und als möglich und sinnvoll erachtet. Die Entwurfsvariante wurde in einer nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung im Gremium vorbesprochen und als sinnvoll bewertet. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurden von der Verwaltung entsprechende Abstimmungsgespräche geführt.

2.

2.1

Die Aufreihung der Parzellen 1-5 wird als zu dicht und städtisch empfunden. Es wird vorgeschlagen, im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes auf eine Bauparzelle zu verzichten und die verbleibenden 4 Grundstücksparzellen entsprechend zu vergrößern.

Stellungnahme zu 2.1:

Im westlichen Teilbereich wurden bei den ersten Entwürfen tatsächlich nur 4 Baukörper vorgesehen. Im Zuge von Abstimmungsgesprächen mit der Gemeindeverwaltung wurde die Anzahl an Parzellen im westlichen Bereich auf 5 erhöht, um einerseits die Grundstücksgrößen (und somit die Kosten für den Erwerb eines Baugrundstückes) zu reduzieren und andererseits eine Parzelle mehr zu schaffen, die Wohnraum z.B. für eine Familie bieten könnte. Diese Variante wurde im Zuge der Billigung des Entwurfsplanes durch den Gemeinderat bestätigt.

In einer weiteren Variante wurde jetzt erneut eine Änderung zurück auf 4 Parzellen vom Planer überprüft und als möglich und städtebaulich sinnvoll erachtet, mit der Konsequenz, dass eine Bauparzelle entfällt und die verbleibenden 4 Parzellen damit größer und somit teurer werden. Diese Entwurfsvariante wurde in einer nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung im Gremium vorbesprochen und ebenfalls als sinnvoll bewertet.

2.2

Ferner wird aufgrund der dichten Bebauung ein Parkierungsproblem und Probleme für den Winterdienst und die Müllabfuhr aufgrund zugesperrter Straßen und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen befürchtet.

Stellungnahme zu 2.2:

Mit der Reduzierung einer Parzelle und die entsprechende Vergrößerung der verbleibenden Bauparzellen stehen auf den einzelnen Grundstücken mehr Stellflächen zur Verfügung. Ferner verfügt die geplante Straßenbreite von 6 m über die Möglichkeit einzelne öffentliche Stellplätze im Straßenbereich unterzubringen. Eine genaue Festlegung dieser Stellplätze erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

3.

Der geplante Gehweg entlang der Innthaler wird begrüßt. Mit den Ausfahrten der Parzellen 14/15 wird ein Unfallpotential auf der Innthaler Straße gesehen.

Stellungnahme zu 3:

Im Zuge der Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern der Parzellen 13/14 und 15, sowie einem Grundstückszukauf ergibt sich jetzt die Möglichkeit das ursprünglich entlang der Innthaler Str. angedachte Doppelhaus mit dem darunterliegenden Einfamilienhaus zu tauschen. Dadurch kann eine Grundstückszufahrt von der Innthaler Str. her entfallen. Durch diese Änderungsvariante können zudem die Grundstücksflächen entsprechend den Nutzungen besser zugeteilt werden. Das Unfallpotential auf der Innthaler Str. reduziert sich etwas durch den Wegfall einer Zufahrt, auch im Hinblick auf die bislang vorhandene Nähe zur Einmündung der neuen Straße in die „Innthaler Str.“.

4.

Es wird zudem vorgeschlagen, den Gehweg an der „Innthaler Str.“ Richtung Ortsausgang zu erweitern.

Stellungnahme zu 4:

Eine Erweiterung des Gehweges bis zum Ortsausgang wird als sinnvoll erachtet. Dies ist aktuell aber nicht Gegenstand des Verfahrens, nachdem diese Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen und sich diese zudem in Privatbesitz befinden. Die Gemeinde bemüht sich unabhängig davon, Flächen für eine Gehwegerweiterung zu erwerben.

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Es wird vorgeschlagen, die 2 Doppelhäuser entlang der neuen Straße mit den beiden Einfamilienhäusern entlang der Straße „Am Mühlfeld“ gem. Planzeichnung zu tauschen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Zu 2:

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der Bauparzellen westlich der neuen Straße von 5 auf 4 Parzellen zu reduzieren.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Zu 3:

Es wird vorgeschlagen, das Doppelhaus entlang der „Innthaler Str.“ mit dem darunterliegenden Einfamilienhaus gem. Planzeichnung zu tauschen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Zu 4:

Eine Errichtung eines Gehweges Richtung Ortsausgang außerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit nicht Bestandteil des Verfahrens. Unabhängig davon bemüht sich die Gemeinde um einen entsprechenden Grundstückserwerb.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 03.08.2020

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG sollten bei Arbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten.

Beschlussvorschlag:

Folgender textliche Hinweis soll im Hinweisteil des Bebauungsplanes ergänzt werden:

Bodendenkmäler Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 03.09.2020

Die Telekom weist darauf hin, dass in der Straße „Am Mühlfeld“ Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind, die in einem kleinen Teilbereich im Osten innerhalb des Geltungsbereiches des Planbereiches liegen. Die Telekom weist darauf hin, dass diese TK-Linien nicht beschädigt werden dürfen. Ferner behält sich die Telekom vor eine Erschließung des Baugebietes nach wirtschaftlichen Kriterien durch zu führen. Auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Bei den angesprochenen Punkten handelt es sich Anforderungen an die Bau- und Ausbauplanung der technischen Infrastruktur. Die Gemeinde wird die Stellungnahme zu gegebener Zeit an den Ausbauplaner weitergeben.

Nachdem es sich bei den geplanten Baumstandorten um essentielle Bestandteile des Entwurfs handelt, ist bei der Erschließungsplanung der Telekom darauf Rücksicht zu nehmen.

Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich aufgrund der Stellungnahme nicht.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Sonstige planerische Änderungen:

Die Grundstücksabtretung Fl. Nr. 5346/T im südwestlichen Planungsbereich wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untershofen Mitte II“ entfernt, da die Abtretung dem Anwesen Fl. Nr. 5075 zugeschlagen wurde und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untershofen Mitte“, 11. Änderung aufgenommen wurde. Eine Doppelfestsetzung wird damit vermieden.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Die Abstandsflächenregelung wurde aufgrund der stark geneigten Hangfläche des bestehenden Geländes über das Planungsrecht nach BauGB festgesetzt. Die Abstandsflächen werden abschließend über die Bauräume, sowie die zulässige Wandhöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhenlage und der zulässigen Dachneigung geregelt. Die Bauräume zu den Hauptgebäuden würden dabei der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 in der derzeit gültigen Fassung entsprechen, bei einem Ansatz der zulässigen Wandhöhe und Dachneigung und einer Lage der Oberkante des Fertigfußbodens von 40 cm über einem geplanten/ modellierten Gelände. Das nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht mehr wahrnehmbare Urgelände bleibt durch diese Festsetzung außer Betracht.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

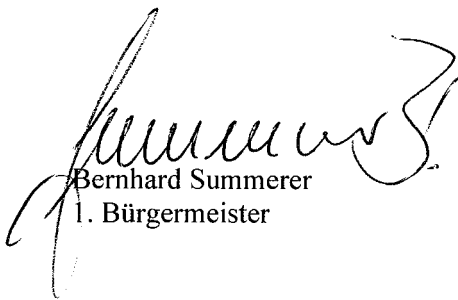
II. Erneute Offenlage

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der obigen Änderungen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 02.11.2020


Bernhard Summerer
1. Bürgermeister

