

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 06.10.2022

Die Sitzung war öffentlich

TOP 6

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 29 „Wilperring“, Abwägungs- und Billigungs- und Satzungsbeschluss

I.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Wilperring“ in der Fassung vom 14.06.2022 und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 20.09.2022. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 11.08.2022 hingewiesen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 20.09.2022 gebeten. Die Offenlage ergab folgendes Ergebnis:

II.

Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme, sowie Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise

Nr.	Träger	Datum des Schreibens	Stellungnahme – Zusammenfassung (auf die vollständigen Stellungnahmen wird verwiesen)
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	21.09.2022	Keine Einwände
3	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern München		
4	Bayerischer Bauernverband Rosenheim	31.08.2022	Keine Einwände
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München		
6	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	16.09.2022	Keine Einwände
7	Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	22.08.2022	Keine Einwände
8	Regionaler Planungsverband Südostbayern	06.09.2022	Keine Äußerung
9	Staatliches Bauamt Rosenheim	06.09.2022	Keine Einwände
10	Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung)	15.09.2022	Herr Liepold merkt an, dass im Bereich von § 13b BauGB Gebieten nicht wohnzwecken dienende Nutzungen weitgehend auszuschließen sind; Ferner stellt er die Zulässigkeit von Dachgauben in Frage, hält das Begrüßen von Solaranlagen für überflüssig und bezweifelt ob die Ortsrandeingrünung wie vorgesehen umgesetzt werden kann.
11	Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)	19.09.2022	Keine Äußerung
12	Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt		
13	Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)		
14	Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung (Kreisstraßen)	23.08.2022	Keine Äußerung
15	Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat	23.08.2022	Keine Einwände; Hinweis auf Beachtung des Löschwasserbedarfes

Nr.	Träger	Datum des Schreibens	Stellungnahme – Zusammenfassung (auf die vollständigen Stellungnahmen wird verwiesen)
16	Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz (Gewässernähe, Wasserschutz, Hochwasser)		
17	Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzrecht (Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft)	08.09.2022	Keine Einwände
18	Landratsamt Rosenheim, Denkmalpflege, Kreisheimatpfleger Daniel Hoheneder		
19	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	29.08.2022	Keine Äußerung
20	Wasserversorgung a) Gemeinde Söchtenau		
21	b) Wasserversorgungsgenossenschaft Söchtenau eG		
22	Abwasserzweckverband Simssee		
23	WAS Bio-Abwasserreinigung e. V.		
24	Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor		
25	Elektrizitätswerk Stern Bad Endorf		
26	Wintershall Dea Deutschland GmbH	16.09.2022	Keine Einwände
27	Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut		
28	E Plus Mobilfunk München		
29	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		
30	Energie Südbayern GmbH (Gas)		
31	SternKom GmbH		
32	Gemeinde Vogtareuth		
33	Gemeinde Halfing		
34	Gemeinde Prutting		
35	Marktgemeinde Bad Endorf		
36	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
37	Handwerkskammer für München und Oberbayern	08.09.2022	Keine Einwände
38	Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern		
39	Bund Naturschutz in Bayern e. V.		
40	Erzbischöfliches Ordinariat München	01.09.2022	Keine Äußerung
41	Deutsche Post AG, NL Kolbermoor		
Ö1	Bürger Andreas	16.09.2022	Herr Bürger beantragt als Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 2333 die Aufnahme seines Grundstückes in den Änderungsbereich und möchte auf der Fläche ein neues Wohnhaus mit max. 3 Wohneinheiten sowie Garagen und einer max. 50 m ² großen Backstube; die geplanten Maßnahmen sind im beigelegten Lageplan ersichtlich.
Ö2	Siepl / Kurver	08.09.2022	Von den Anliegern Siepl und Kurver werden Hinweise auf die Rückführung des Gemüsewaschwassers in die betriebseigene Zisterne und zum Pflanzplan im Bebauungsplan gemacht

III.

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1.

Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung), 15.09.2022

Stellungnahme

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum überarbeiteten Entwurf:

Im Bereich von § 13b BauGB Gebieten sind nicht Wohnzwecken dienende Nutzungen weitgehend auszuschließen (insbesondere die ausnahmsweise zulässigen), da die Verfahrensbeschleunigung nur für Wohnnutzungen vorgesehen ist.

Die Zulässigkeit von Dachgauben sollte in Hinblick auf ihre Wirkung für das typische Ortsbild kleinerer dörflicher Siedlungsbereiche nochmals kritisch hinterfragt werden (C. 3.2). In Wilperting gibt es bislang keine Dachgauben.

Das „Begrüßen“ von Solaranlagen auf dem Dach ist keine Festsetzung. Derartige Anlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig. Mit der ausdrücklichen Zulassung von 3 m breiten Dachgauben, erscheint der Hinweis auf die wünschenswerte Nutzung der Sonnenenergie, jedoch etwas abstrakt.

Die Verwirklichung einer Ortsrandeingrünung im Osten dürfte mit der vorliegenden Planung noch unrealistischer sein als bei den bereits neu bebauten Grundstücken im Westen. Dort ist laut Luftbild die im BPL vorgesehene Be- und Eingrünung ausgeblieben.

Mit einer Pflanzgebotsfläche im unmittelbaren Gebäudeumgriff, der regelmäßig durch Wege, Terrassen etc. genutzt und geprägt wird, dürfte auch eine Eingrünung im Osten von Wilperting wenig Aussicht auf Umsetzung haben.

Abwägung

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen; bezüglich des Ausschlusses von nicht wohnzwecken dienenden Nutzungen wird eine redaktionelle Ergänzung dahingehend vorgenommen, dass die ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind (Vgl. . Die Festsetzungen von möglichen Dachgauben sowie die Aussagen zu Solaranlagen und der Ortsrandeingrünung bleiben wie dargestellt.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt gemäß Abwägung eine redaktionelle Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

IV.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1.

Bürger Andreas, 16.09.2022

Stellungnahme

Ich bin mit Herz und Seele Söchtenauer und möchte meinen Lebensmittelpunkt auf Dauer in der Gemeinde Söchtenau haben. Seit kurzem bin ich Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 2333 im Ortsteil Wilperting. Auf diesem Grundstück steht ein derzeit ungenutzter Stall, an dessen Stelle ich gerne ein Wohnhaus sowie eine Backstube als Nebengebäude errichten würde. Die Grenzen des derzeit gültigen Bebauungsplanes müssten hierfür nicht geändert werden. Mein Wunsch ist ein Haus, das sich in die bayerische Kulturlandschaft einfügt. Insofern gibt es aus meiner Sicht keine besonderen Anforderungen. Ich denke, dass es für die Zukunft sinnvoll ist, dass nicht nur eine Familie in einem Haus wohnt, sondern dass man zusätzlichen Wohnraum für andere zur Verfügung stellt. Ich denke da eventuell an eine zusätzliche Wohnung für eine kleine Familie und einen Single oder ein Paar. Zu der Backstube: meine Freundin ist leidenschaftliche Konditorin, macht gerade ihren Meister und wird sich in Zukunft selbstständig machen. Hierfür braucht man natürlich entsprechende Räumlichkeiten. Es soll ausdrücklich kein Laden mit Kundenverkehr sein, sondern es geht um Auftragsarbeiten, die dann ausgeliefert werden. Für Beantragung und Planung anfallende Kosten kann ich gerne anteilig tragen. In der Anlage auf Seite zwei befindet sich ein Vorschlag für die Berücksichtigung meines Vorhabens im Bebauungsplan. Es würde mich sehr freuen, wenn ich meinen Lebensmittelpunkt in absehbarer Zukunft in Wilperting haben kann und damit langfristig ein Söchtenauer bleiben darf. Ich bedanke mich im Voraus herzlich für Ihre Zeit und Aufmerksamkeit.

Der Gemeinderat diskutiert die Vor- und Nachteile eine nachträgliche Aufnahme im Verfahren. Auch die Größe des Baufensters und die Wandhöhe in Anlehnung an die bisher vorhandenen Baufenster werden besprochen. Der Gemeinderat begrüßt auch bei diesem Baufenster eine Ortsrandeingrünung.

Es ergehen folgende Beschlüsse:

Der Gemeinderat stimmt der nachträglichen Aufnahme des Antrages im Verfahren grundsätzlich zu.

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 3

Der Antrag soll mit einer Wandhöhe von 7 m im Verfahren berücksichtigt werden.

Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 14

Der Antrag soll mit einer Wandhöhe von 6,80 m im Verfahren berücksichtigt werden.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Die Baugrenze soll von Norden aus in Richtung des Gebäudes reduziert werden.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie oben beschlossen beachtet. Es erfolgt gemäß Abwägung eine Änderung der Planung. Die wiederholte, verkürzte Auslegung ist durchzuführen. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abzuschließen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

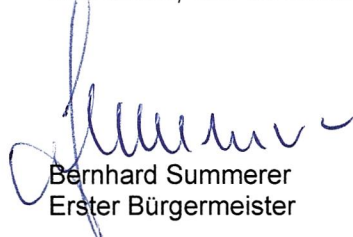
V.**Beschluss – Satzungsbeschluss**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt vom erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung bei Alternative geändert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 29 „Wilperting“ mit Begründung in der Fassung vom 06.10.2022 die wiederholte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Landratsamt Rosenheim ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt zu beteiligen. Es wird festgelegt, dass nur zum geänderten Teil eine Stellungnahme abgegeben werden darf. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme wird angemessen auf 10 Tage verkürzt.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 10.10.2022


Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister

