

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 06.10.2022

Die Sitzung war öffentlich

TOP 5

Erlass der Außenbereichssatzung „Dingbuch“, Abwägungs- und Billigungs- und Satzungsbeschluss

I.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der der Außenbereichssatzung „Dingbuch“ in der Fassung vom 14.06.2022 und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 13.07.2022 bis einschließlich 27.07.2022. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 05.07.2022 hingewiesen. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 27.07.2022 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

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Keine Einwendungen	Keine Äußerungen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München			x
Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	11.07.2022		
Staatliches Bauamt Rosenheim	13.07.2022		
Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung)	21.07.2022		
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)	07.07.2022		
Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzrecht (Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft)	06.07.2022		x
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim			x
SternKom GmbH			x
Handwerkskammer für München und Oberbayern	26.07.2022		

III.

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

1.

Regierung von Oberbayern, 11.07.2022

Stellungnahme

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 14.04.2022 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Satzung ab. Darin stellten wir fest, dass Erfordernisse der Raumordnung der vorgelegten Satzung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Wir wiesen jedoch darauf hin, dass der südöstliche Geltungsbereich der Satzung gem. Regionalplan Südostoberbayern B 1 3.1.3 Z im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“ liegt, weshalb die Satzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sei. Des Weiteren stellten wir klar, dass sich die Stellungnahme auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht beschränke und sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beziehe. Hierzu

verwiesen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung

Der Hinweis auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiets 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“ wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörden zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden und werden auch weiterhin am Verfahren beteiligt.

Beschluss

Die Einwendungen aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 14.04.2022 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

2.

Staatliches Bauamt Rosenheim, 31.07.2022

Stellungnahme

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.05.2022. Die darin genannten Einwendungen und sonstige fachlichen Informationen bleiben weiterhin bestehen.

Abwägung

Die Einwendungen aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 18.05.22 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht.

Beschluss

Die Einwendungen aus der Stellungnahme vom 18.05.2022 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

3.

LRA Rosenheim, Bauleitplanung, 21.07.2022

Stellungnahme

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

- § 2 Der Zusatz „einschließlich Schwimmbecken“ ist gesetzlich nicht vorgesehen. Er dient auch nicht der Klarstellung, da die Satzung lediglich öffentliche Belange im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung sonstiger Vorhaben ausblendet. Die Frage, ob ein Schwimmbecken Wohnzwecken dient, ist im Einzelfall zu prüfen.
- § 4 entspricht ebenso nicht der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB, da lediglich zwei öffentliche Belange ausgeblendet werden können. Die Zulässigkeit eines Vorhabens unterliegt weiteren Anforderungen und wird nicht durch die Satzung verbindlich bestimmt.
- § 5 erfolgt ein Abriss einer ehemaligen Hofstelle, in der bereits mehr als 2 Wohneinheiten vorhanden sind, wäre ein Wiederaufbau nur mit max. 2 WE zulässig!?
Vorschlag: Umnutzung bestehender und ehemaliger Hofstellen max. 7 WE inkl. privilegierter Wohneinheiten; Ersatzbauvorhaben ehemaliger Hofstellen max. 5 WE
- In der guten Erläuterung sollte im Absatz „Satzungsgebiet“ kein ? auftauchen

Abwägung

Zu § 2

Der Einwand des LRA Abt. Bauleitplanung ist zutreffend. Im Gesetzestext nach § 35 (6) BauGB wird Gemeinden zugestanden, Satzungen für bebaute Bereiche zu erlassen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauungen von einigem Gewicht vorhanden sind, in denen Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Inwieweit Schwimmbecken unter die Nutzung „zu wohnzweckenden dienenden Vorhaben“ fällt, ist nicht Gegenstand des § 35 BauGB. Der Passus „einschließlich Schwimmbecken“ wird aus § 2 der Satzung gestrichen. (Redaktionelle Änderung)

Zu § 4

Der Passus in § 4 der Satzung bezieht sich innerhalb des Geltungsbereiches (nach § 1 der Satzung) auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gem. den Satzungsinhalten nach § 2 und § 3 und fasst somit die §§ 1-3 der Satzung inhaltlich zusammen.

Durch den direkten Bezug auf die §§ 1-3 der Satzung - die in den §§ 2 und 3 wiederum den Gesetzestext nach § 35 (6) BauGB wiedergeben - wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsbereiches allgemein in Aussicht gestellt, sondern nur in Rahmen der in der Satzung geregelten Punkte. §4 der Satzung ist damit aus Sicht des Planers korrekt. Im Satzungstext des § 4 wird „nach § 35 BauGB“ in „in Verbindung mit § 35 BauGB“ redaktionell geändert.

Zu § 5

Im Satzungsentwurf § 5.2 ist beabsichtigt, dass ehemalige Hofstellen analog den Zielen des Baulandmobilisierungsgesetzes von 2021 baulich genutzt werden können und sollen. Dieses regelt, dass auf ehemaligen Hofstellen 5 Wohnungen zzgl. den genehmigten privilegierten Wohnungen zulässig sein dürfen. Dieser Grundsatz soll beibehalten werden.

In § 5.2 der Satzung wird zur Klarstellung der Begriff „und Ersatzbaumaßnahmen“ ergänzt.

Damit wird sichergestellt, dass für Ersatzbaumaßnahmen ehemaliger Hofstellen die gleiche Anzahl an Wohnungen zulässig sein wird, wie unter Erhalt der vorhanden Bausubstanz.

Eine Differenzierung an zulässigen Wohnungen bei Umbaumaßnahmen und Ersatzbaumaßnahmen oder eine geänderte Anzahl an Wohnungen gegenüber der Zulässigkeit gem. Baulandmobilisierungsgesetz wird nicht in die Satzung aufgenommen.

Zu Erläuterungstext

Zwischenzeitlich konnte geklärt werden, dass es sich bei dem Gebäude/ der Halle östlich Hs.-Nr. Dingbuch 5 um ein ehemaliges Sägewerk / eine Halle eines Holzhandels handelt. Das „?“ wird im Erläuterungsbericht und im Planteil redaktionell entfernt.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß Abwägung.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

4.**LRA Rosenheim Abt. Untere Naturschutzbehörde, 07.07.2022****Stellungnahme**

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.05.2022 verwiesen.

Abwägung

Die Einwendungen aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 14.05.22 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht.

Beschluss

Die Einwendungen aus der Stellungnahme vom 14.05.2022 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

5.**Handwerkskammer München und Oberbayern, 26.07.2022****Stellungnahme**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Söchtenau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für unterschiedliche Bauvorhaben schaffen.

Wir hatten bereits am 17. Mai 2022 eine grundsätzliche Stellungnahme abgegeben und möchten die hier ausgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Abwägung

Die Einwendungen aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 17.05.2022 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht.

Beschluss

Die Einwendungen aus der Stellungnahme vom 17.05.2022 wurden bereits in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.06.2022 abgewogen. Weitere Erkenntnisse ergeben sich aus der neuen Stellungnahme nicht. Es erfolgt keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

**IV.
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen**

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

**V.
Beschluss – Satzungsbeschluss**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt vom 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 nur redaktionell geändert.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau beschließt aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB die Außenbereichssatzung „Dingbuch“ in der redaktionell geänderten Fassung vom 06.10.2022 als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Außenbereichssatzung „Dingbuch“ in der Fassung vom 06.10.2022 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

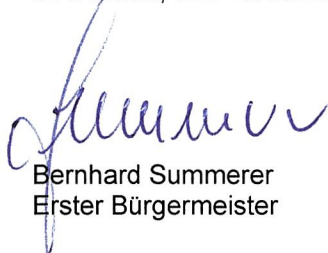
Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Ratsmitglied Christian Obinger hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung zur Entlastung nicht teilgenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 10.10.2022


Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister



