

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 30.03.2023

Die Sitzung war öffentlich

TOP 6

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Untershofen – Am Mühlfeld II“, Abwägungs- Billigungs- und Satzungsbeschluss

I.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10 „Untershofen – Am Mühlfeld II“ in der Fassung vom 16.02.2023 und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 08.03.2023 bis einschließlich 23.03.2023. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 01.03.2023 hingewiesen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 23.03.2023 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
Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung)	21.03.2023		
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)	06.03.2023		X
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	15.03.2023	X	
SternKom GmbH			X
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH			X

III.

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

1.

Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung), 21.03.2023

Stellungnahme

der von der UNB geforderte Durchgrünungsmaßstab = Anzahl Mindestanpflanzungen, hat nichts mit dem aktuellen Bestand und Zustand der Gärten zu tun. Er gilt bei künftigen baulichen Veränderungen.

Bei Abbruch und Neubau auf einem Grundstück bleibt vom Grünbestand meist nichts oder nur wenig Anrechenbares übrig, so dass die aus ökologischen Gründen aktuell üblichen Pflanzmindestgebote auch für das überplante Baugebiet beachtet werden sollten.

C 7.1:

Ob § 9 Abs. 2 BauGB Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Auflagenvorbehalts (Errichtung von Anlagen zur Drosselung der Niederschlagswassereinleitung in den Kanal) für einzelne Baurechte bietet, erscheint fraglich und sollte fachjuristisch geprüft sein.

Die unbestimmte „Fertigstellung der erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung“, dürfte in § 9 Abs. 2 BauGB keine Festsetzungsgrundlage haben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB ermöglicht Flächenfestsetzungen für die natürliche Versickerung. Aufgrund Ziff. 16 c) lassen sich Maßnahmen zur Abwehr von Starkregenschäden festsetzen. Durch Bebauungsplanfestsetzung kann jedoch nicht die (noch) fehlende, aber erforderliche gemeindliche Regenwasserentsorgung ersetzt werden.

Auf die speziellen Erschließungsanforderungen kann im BPL ansonsten nur hingewiesen werden.

Abwägung

Zu den Erläuterungen zum Durchgrünungsmaßstab ist anzumerken, dass eine Durchgrünungsdichte von 1 Baum/300 m² im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Bedenken, dass bei Abbruch und Neubau nichts übrigbleibe, werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geteilt. Sollten Bäume abgehen, sind nach den Regelungen des Bebauungsplans auch entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

zu C.7.1

Grundsätzlich ist anzumerken, dass nach § 123 Abs. 1 BauGB die Erschließung eines Baugebietes grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde ist. Dazu gehört ein Entsorgungskonzept zur Entsorgung des Niederschlagswassers. Die entsprechenden Festsetzungen wurden im vorliegenden Fall in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entwickelt.

Nach auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a ff. WHG können Flächen oder **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung der Wasserrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf stellt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und Überbauung und der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien einen Beitrag zum Schutz von Boden und Natur dar.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass generell bauliche und sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Nutzungen zulässig sind. Im vorliegenden Fall sind die in Festsetzung C.7.1 aufgeführten Maßnahmen so lange umzusetzen, bis die erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen fertiggestellt sind. Dies ist insofern zulässig als die Gemeinde selbst die Erfüllung der Bedingung in der Hand hat.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

2.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 06.03.2023

Stellungnahme

die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 23.03.2023.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass sich die untere Naturschutzbehörde nicht (mehr) zur Planung äußert.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

3.**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 15.03.2023**

Mit Änderungen am Bebauungsplan besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nun Einverständnis. Eine Stellungnahme seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim erfolgt daher nicht mehr.

Beschluss

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Wasserwirtschaftsamt mit der Planung einverstanden ist.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

IV.**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen****1.****Öffentlichkeit (Eigentümer Am Mühlfeld 26), 08.03.2023****Stellungnahme**

... wie bereits am 23.11.2022 beantragt, bitten wir die nördliche Baugrenze nicht auf 5 m sondern 3 m analog der Inntaler Str. auch für das Flurstück 5362/2 anzuwenden, dass bereits im Jahr 2017 in den Bebauungsplan aufgenommen wurde und in unserem Eigentum ist.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt und der Abstand der Baugrenze von der Grenze auf 3,0m reduziert. Da keine Änderung des Baurechts erfolgt, kann die Änderung als redaktionelle Änderung durchgeführt werden.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Abwägung hinsichtlich der Anpassung der nördlichen Baugrenzen redaktionell geändert.

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

2. Öffentlichkeit (Eigentümer Am Mühlfeld 11), 19.03.2023

Stellungnahme

...Wir haben noch eine Frage zu dem Maß "OK + 1.25". Bei den anderen Grundstücken ist hier "OK FFB + x" verzeichnet, welcher als "OK fertiger Erdgeschossfußboden als Höchstmaß, gemessen ab Bezugspunkt gemäß Festsetzung A.5.1, z.B. OK FFB + 0,50 (m)" in der Legende definiert wird. Handelt es sich denn bei "OK + 1.25" um die gleiche Definition oder um eine andere Definition? Leider ist hier "OK + 1.25" nicht in der Legende verzeichnet. Wir bitten um Bestätigung, um welche Definition es sich hier handelt. Sollte die Definition von "OK FFB + x" abweichen, legen wir vorsorglich fristgerecht Widerspruch ein, da wir nicht beurteilen können, welche Auswirkungen "OK + x" für uns haben kann.

Abwägung

In der Planzeichnung wurde versehentlich die Bezeichnung FFB vergessen. Die korrekte Bezeichnung der Höhenlage „OK FFB +1,25“ wird in der Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung nachgetragen.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Abwägung hinsichtlich der Bezeichnung der Höhenfestlegung redaktionell geändert.

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

V. Satzungsbeschluss

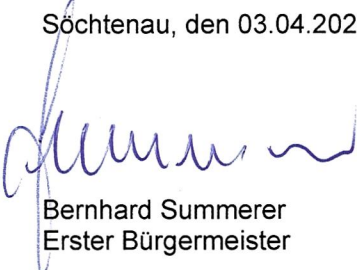
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt von der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung redaktionell geändert.
3. Der Bebauungsplan Nr. 10.1 „Untershofen – Am Mühlfeld II“ mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2023 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Gemeinderatsmitglieder Josef Eckl und Johannes Ottinger haben aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 03.04.2023


Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister

