

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 03.08.2023

Die Sitzung war öffentlich

TOP 8

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau Ost“, Abwägungs- Billigungs- und Satzungsbeschluss

I.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau Ost“ in der Fassung vom 11.05.2023 und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 12.06.2023 bis einschließlich 14.07.2023. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 01.06.2023 hingewiesen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 14.07.2023 gebeten. Die Offenlage ergab folgendes Ergebnis:

Keine Äußerung

- Erzbischöfliches Ordinariat München, Formblatt vom 19.06.2023
- LRA Rosenheim, Abt. Hoch- und Tiefbau, Formblatt vom 07.06.2023

Keine Einwendungen

- Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.06.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 14.07.2023
- ADBV, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mail vom 02.06.2023
- IHK, Industrie- und Handelskammer, Mail vom 10.07.2023
- Bayerischer Bauernverband, Formblatt vom 16.06.2023
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Abt. Straßenbau, Mail vom 03.07.2023
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Mail vom 05.06.2023
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Schreiben vom 12.06.2023
- Wintershall DEA, Schreiben vom 30.06.2023

II.

Behörden und Träger öffentlicher Belang mit Einwendungen:

1. AELF Rosenheim, Formblatt vom 17.07.2023

Stellungnahme:

Wir empfehlen, folgenden Passus bei zukünftig geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen, da vor allem die östlichen Flurstücke nahe an landwirtschaftlichen Flächen gelegen sind:

Nahe gelegene Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle und Festmist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

Abwägungsempfehlung:

Die vorhandenen Landwirtschaftsflächen östlich der Endorfer Str. sind in der Begründung zu Satzungsentwurf Pkt. 4 „Bebauung/ Lage des Satzungsgebietes“ ausreichend beschrieben.

Beschluss:

Änderungen/ Ergänzungen in der Aufhebungssatzung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 03.07.2023

Stellungnahme:

Das Landesamt für Denkmalpflege verweist in einem umfangreichen Schreiben auf die westlich gelegenen Bodendenkmäler im Umfeld der Söchtenauer Pfarrkirche St. Margaretha, auf die Notwendigkeit zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bauvorhaben und auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG, sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten.

Abwägungsempfehlung:

In der Begründung zum Satzungsentwurf Pkt. 4 Bebauung/ Satzungsgebietes ist bereits beschrieben, dass innerhalb des Planbereiches keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert sind. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Denkmalschutzbehörde beteiligt, sofern Belange des Denkmalschutzes berührt sein können.

Beschluss:

Folgende textliche Ergänzungen werden redaktionell in der Begründung Pkt. 04. Bebauung/ Lage des Satzungsgebietes mit aufgenommen:

Westlich des Planungsbereiches befinden sich die Bodendenkmäler D-1-8039-0052 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha in Söchtenau und ihre Vorgängerbauten mit ausgelassenem Friedhof sowie D-1-8039-0002 (villa rustica) der Römischen Kaiserzeit.

Ebenso wird redaktionell ergänzt:

textliche Ergänzung in der Begründung Pkt. 07. „Auswirkungen“:

Bei Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist aufgrund dem Vorhanden-sein von Bodendenkmälern im Nahbereich eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Weitere Änderungen/ Ergänzungen der Aufhebungssatzung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

3. Handwerkskammer München und Oberbayern, Schreiben vom 13.07.2023

Stellungnahme:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Söchtenau den Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau Ost“ aufheben. Durch das geäderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterungen, Dachgeschoßausbau, weiterer Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Grundstück, Abriss und Ersatzbauten erleichtert. Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Wir möchten aber dennoch darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet Handwerksbetriebe befinden. Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende (Wohn)baunutzungen muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben, was deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf betrifft, aber auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Betriebe einschließt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.).

Abwägungsempfehlung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes werden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung im Zuge eines regulären Genehmigungsverfahrens anhand §34 BauGB beurteilt. Bei Bedarf beteiligt die Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren die maßgeblichen Fachstellen z.B. die Untere Immissionsschutzbehörde.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen an der Aufhebungssatzung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme nicht.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

4. LRA Rosenheim, Abt. Bauleitplanung, Mail vom 07.07.2023

Stellungnahme:

Das Vorhaben ist grundsätzlich nachvollziehbar, da die Verdichtung der Nutzung auf den relativ großen Grundstücken des Plangebiets bereits begonnen hat und verträglich erscheint.

In der Begründung könnten noch konkretere Ausführungen zu den künftigen Einfügekriterien, insbesondere dem Maß der baulichen Nutzung aufgrund der derzeitigen Gebäudehöhen sowie des aktuellen Grundflächenmaßstabs gemacht werden.

Abwägungsempfehlung:

Die Kriterien für die Einfügung von Vorhaben sind in § 34 BauGB beschrieben:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung

In Genehmigungsverfahren prüft das LRA in eigener Zuständigkeit die Erfüllung dieser Kriterien.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen an der Aufhebungssatzung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme nicht.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

5. LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Mail vom 07.07.2023

Stellungnahme:

wir weisen bei Aufhebungen von Bebauungsplänen grundsätzlich auf folgende Punkte hin: Die Thematik Ausgleichsflächen wurde in der Begründung berücksichtigt. Die Grünordnung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans ebenfalls betroffen. Festgesetzte Pflanzungen, soweit vorhanden, sind nicht mehr im dauerhaften Bestand gesichert. Der Erlass von regelnden Verordnungen/ Satzungen, wie einer Baumschutzverordnung, einheitlichen Regelungen zu Einfriedungen u. ä. ist möglicherweise sinnvoll und sollte ggf. vor einer Aufhebung erfolgen, um die bisher geregelten Themen auch weiterhin durchsetzen zu können.

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 14.07.2023.

Abwägungsempfehlung:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Erlass von Einfriedungssatzungen oder Baumschutzverordnungen ist nicht Gegenstand des Aufhebungsverfahrens.

Beschluss:

Änderungen oder Ergänzungen der Aufhebungssatzung aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

III.

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

keine

IV. Satzungsbeschluss

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 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.

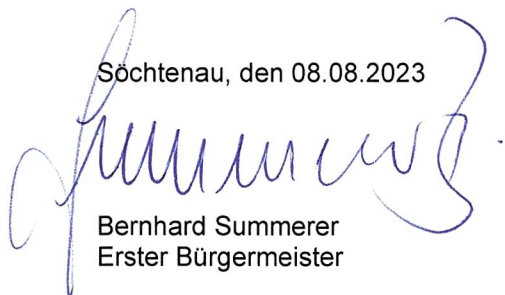
3. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau Ost“ mit Begründung in der Fassung vom 03.08.2023 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 08.08.2023



Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister

