



Markt Gars a.Inn

Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung
des Marktgemeinderates
am 10. Januar 2024

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 17 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

2. Bebauungsplan - GE Lengmoos mit Feuerwehr - Abwägung u. Beschluss

Vgl. Anlage.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Gars a.Inn, den 11.01.2024
Verwaltungsgemeinschaft Gars a.Inn

Fink



Markt Gars a.Inn - Beschluss-Vorschläge

GR-Sitzung am 10.01.2024 – TOP 2 öffentlich

Anlage zur Niederschrift
der Sitzung vom 10. Jan. 2024
TOP 02 ~~nicht~~ / öffentlich

Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“

1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (kurz: TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Am 09.02.2022 (nur Feuerwehr) und am 14.12.2022 (mit Gewerbe) beschloss der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚GE Lengmoos mit Feuerwehr‘. In seiner Sitzung am 14.12.2022 billigte der Marktgemeinderat den Vorentwurf i.d.F.v. 14.12.2022 und beschloss die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, welche zum 20.12.2022 bekanntgemacht und vom 28.12.2022 bis 27.01.2023 durchgeführt wurde. In seiner Sitzung am 13.09.2023 behandelte der Marktgemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung, billigte den Entwurf i.d.F.v. 13.09.2023 und beschloss die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche zum 20.10.2023 bekanntgemacht und vom 28.10.2023 bis 27.11.2023 durchgeführt wurde.

1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung von Behörden u. sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

a) Behörden u. TöB ohne Rückmeldung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Ortsplanung, Immissionsschutz, Fachkundige Stelle f. Wasserwirtschaft, Kreisfeuerwehrrinspektion
Regierung v. Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt
Staatl. Bauamt Rosenheim – FB Straßenbau
Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege
Region. Planungsverband SüOstOBB
Amt f. ländl. Entwicklung
Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht Gruppe
Bayernwerk AG, Kraftwerke Haag
Deutsche Post AG
Open Grid Europe
Uniper Storage GmbH
Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf
Kreisheimatpfleger
Gemeinden Reichertsheim, Soyen u. Unterreit u. Markt Haag i.OB.
Bund Naturschutz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass seitens dieser Behörden u. TöB keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis zur Planung aus.

AE: 17:0

b) Rückmeldungen der Behörden u. TöB ohne Äußerungen zur Planung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn - Gesundheitsamt – Schreiben v. 13.11.2023
Bayernets GmbH – Schreiben v. 27.10.2023
NGN Fiber Networks – Schreiben v. 07.11.2023

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.

AE: 17:0

c) Rückmeldungen der Behörden u. TöB mit fachl. Informationen u. Empfehlungen zur Planung:

Alle Stellungnahmen sind dem Gemeinderat inhaltlich bekannt, sie wurden mit der Ladung zur Gemeinderatssitzung zugesandt.

Landratsamt Mühldorf a.Inn mit Schreiben vom 21.11.2023

Die in den Planunterlagen enthaltene Präambel ist hinsichtlich der Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Präambel wird hinsichtlich der Rechtsgrundlagen aktualisiert.

AE: 17:0

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Naturschutz u. Landschaftspflege mit Schreiben vom 21.11.2023

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebiets sowie die Planung. Ein paar Punkte sollten jedoch noch angepasst bzw. ergänzt werden:

- *Ausgleichsfläche Saudobl: Änderung Ausgangszustand auf N712 (4WP) und Zielzustand auf L 243 (11 WP (14-3 timelag)).*
- *Ausgleichsfläche Gaisberg: Änderung Ausgangszustand auf G211 (6 WP) und Zielzustand auf L 243 (11 WP (14-3 timelag) bzw. am Westrand W 12 (10 WP (9 WP + 1)).*
- *Ausgleichsfläche Gasteig: Ergänzung Pflegekonzept (2-schürige Mahd ab 01.07. mit Abtransport Mahdgut keine Düngung und kein Pestizideinsatz jährlich 10 % Brache ohne Mahd auf wechselnder Fläche, Nachpflanzung bei Ausfall).*
- *Aufnahme der Ausgleichsflächen in den B-Plan (Plan, textliche Beschreibung und genaue Lage). Zudem Darstellung der Ökokonten und der bisherigen Abbuchungen und Restflächen (aktueller Stand!).*
- *Ortsrandeingrünung in Festsetzung bitte als öffentliche Grünfläche darstellen (lt. Begründung geplant).*

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Ausgleichsflächen werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung und zum Pflegekonzept der einzelnen Flächen als Lageplan und textliche Beschreibung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ortsrandeingrünung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

AE: 15:2

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Verkehrswesen mit Schreiben vom 21.11.2023

Die Sichtdreiecke sind stets freizuhalten und dürfen auch nicht durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Sichtdreiecke werden planlich dargestellt und deren Freihaltung als Festsetzung aufgenommen.

AE: 17:0

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Hoch- und Tiefbau mit Schreiben vom 21.11.2023

Bei den zwei neuen Anbindungen an die Kreisstraße MÜ17 bitte folgendes berücksichtigen:

- *Die neuen Anbindungen sind verkehrssicher anzuschließen.*
- *Sie sind frostsicher auszubauen und zu befestigen.*
- *Die Fahrbahn der Kreisstraße MÜ17 darf durch den Anschluss der neuen Anbindungen weder beschädigt noch verändert werden.*
- *Das Oberflächenwasser der neuen Anbindungen darf der Kreisstraße nicht zugeführt werden.*
- *Der Antragsteller hat die Zufahrt und die von ihr in Anspruch genommenen Anlagen der Kreisstraße stets sauber zu halten. Dies gilt auch während der Bauzeit.*
- *Sichtfelder müssen gemäß RAL an der Ausfahrtsanbindung freigehalten eingehalten [sic!] werden.*

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Sichtdreiecke werden planlich dargestellt und deren Freihaltung als Festsetzung aufgenommen.

AE: 17:0

Regierung v. OBB. mit Schreiben vom 21.11.2023

Mit Schreiben vom 09.01.2023 stellten wir fest, dass aus Sicht der Landesplanungsbehörde keinen grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen, wir baten allerdings darum, die Belange von Natur und Landschaft mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen sowie die Belange des Flächensparens zu berücksichtigen.

Die von uns vorgebrachten Hinweise bezogen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden behandelt. Laut übermittelten Unterlagen erfolgte eine Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. Darüber hinaus bitten wir im aktuellen Verfahrensschritt noch folgende raumordnerischen Belange zu berücksichtigen:

Flächensparen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme reduziert werden. Für eine nachhaltige Entwicklung sind, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 09.01.2023 angesprochen, flächeneffiziente Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten von großer Bedeutung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 G). Grundsätzlich muss es vor allem Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2).

Im Sinne der Festlegungen des LEPs sind daher die Angaben zum Flächenbedarf in den Planunterlagen zu konkretisieren und in der Folge zu begründen, weshalb der Bedarf an Gewerbefläche nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung auch mit Blick auf andere Stellen im Gemeindegebiet gedeckt werden kann: (Vgl. Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 15. September 2021.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Flächenbedarfsnachweis wurde von der Gemeinde erstellt und wird als Anhang zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

AE: 17:0

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mit Schreiben vom 07.11.2023.

Aus dem Auszug der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2023 ist im dritten Spiegelstrich zur Abwägung und Beschluss unserer Stellungnahme vom 11.01.2023 zu entnehmen, dass weitere bauliche Vorgaben, wie z.B. wasserdichte Keller, für Einzelbauvorhaben und nicht für städtebauliche Entwicklung relevant sind und daher als Hinweise aufgenommen werden.

Im Bebauungsplan (geändert am 14.09.2023) wurde aus unserer o.g. Stellungnahme weder der zweite Absatz im Punkt 2 (Rohfußbodenoberkante) der vorgeschlagenen Festsetzungen, noch Punkt 3.1 [Informationen zu Hochwasser und Versicherung] bzw. 3.2 [Vorsorgender Bodenschutz] der Hinweise übernommen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bitten wir den Markt Gars a. Inn die o.g. Punkte in den Bebauungsplan zu übertragen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Punkte 3.1 (Informationen zu Hochwasser und Versicherung) und 3.2 (Vorsorgender Bodenschutz) der Stellungnahme vom 11.01.2023 werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Punkt 2 der Stellungnahme vom 11.01.23: Die Lage der Rohfußbodenoberkante mind. 25cm über Gelände zwingend vorzugeben, wäre für viele Gewerbenutzungen untragbar, die eine ebenerdige Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit von Lagerräumen o.ä. erfordern. Die Gefahr von Überflutungen erscheint aufgrund des ebenen Geländes und der sehr guten Versickerungsfähigkeit des Bodens (Terrassenschotter) sehr gering. Daher sollen die Vorgaben zur Rohbodenoberkante nur als Empfehlung in die Hinweise aufgenommen werden.

AE: 17:0

Infra fibre Networks GmbH (für Leonet) mit Schreiben vom 30.10.2023

In der Nähe des angefragten Gebietes befindet sich eine Trasse der LEONET GmbH. Plan siehe Anhang. Wir möchten darauf hinweisen, dass ein möglicher Toleranzbereich von bis zu 1 m bestehen kann.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die bestehenden Telekommunikationsleitungen werden in den Planteil übernommen und eine Festsetzung zum Leitungsschutz im Textteil aufgenommen.

AE: 17:0

Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 16.11.2023
Unsere Stellungnahme vom 17.01.2023 gilt unverändert weiter.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 17.01.2023 wurde bereits vom Gemeinderat abgewogen und im Planentwurf berücksichtigt. Die bestehenden Telekommunikationsleitungen wurden in den Planenteil und eine Festsetzung zum Leitungsschutz im Textteil aufgenommen. AE: 17:0

Industrie- und Handelskammer f. München u. Oberbayern mit Schreiben vom 09.11.2023

(...) Der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ können wir weiterhin zustimmen. Wünschenswert wäre jedoch das Hervorheben angepasster Textpassagen in den Planunterlagen. Dadurch wird die Bearbeitung erleichtert und Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Bei weiteren Verfahrensschritten und in künftigen Verfahren sollen angepasste Textpassagen hervorgehoben werden. AE: 17:0

Handwerkskammer für München u. Oberbayern mit Schreiben vom 27.11.2023

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Lengmoos [Anm. Fischer Markt Gars a. Inn].

Wir geben jedoch zu bedenken, dass es durch die baurechtliche Zulässigkeit und Errichtung von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und den daraus resultierenden divergierenden Interessen von Wohnen und Arbeiten zu Konflikten kommen kann. Diese dürfen unserer Auffassung nach keine Beeinträchtigung der gewohnten Betriebstätigkeit bereits bestehender Betriebe vor Ort mit sich führen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Stellungnahme vom 17.01.2023 wurde bereits vom Gemeinderat abgewogen und im Planentwurf unter Festsetzung 11.2.3 (Einreichung schalltechnisches Gutachten bei Bauantrag) berücksichtigt. AE: 17:0

Bayerischer Bauerverband mit Schreiben vom 27.11.2023

Um auch weiterhin eine uneingeschränkte Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen wird darum gebeten, dass im Bebauungsplan festgehalten wird, dass bei Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss.

Außerdem sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass o.g. Planung zu einem Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Diese stellt die Wirtschaftsgrundlage der dort ansässigen Betriebe dar. Bei der Umsetzung ist deshalb verstärkt auf eine Minimierung des Flächenverbrauchs durch Projekt- und Ausgleichsflächen zu achten, zumal landwirtschaftliche Flächen eine endliche Ressource sind und daher nicht vermehrt werden können. In jedem Fall sollte die Gewerbefläche so effizient wie möglich genutzt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Um den Abstand von Einfriedungen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft hin nicht eingezäunt werden darf.

Die Hinweise zur Minimierung des Flächenverbrauchs werden zur Kenntnis genommen. Dies liegt auch im Interesse der Gemeinde und wurde bei der Planung berücksichtigt, u.a. durch eine flächensparende Verkehrserschließung und die Verwendung von Ökokontoflächen als Ausgleichsflächen. Vgl. auch den gemeindlichen Flächenbedarfsnachweis. AE: 17:0

1.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

Herr Kurzmeier mit Schreiben vom 24.11.2023

1. Zufahrt: Biegt man von der Kreuzung kommend rechts in das GE ein, müssen zumindest LKW wegen der rechtwinkligen Fahrbahngestaltung auf der Kreisstraße die Gegenfahrbahn zum Ausholen nutzen.

Hier sollte die Einfahrt wie üblich in Trompetenform gebaut werden, oder die Einbahnrichtung (Ein-Ausfahrt) umgedreht werden.

2. Fußwegmarkierung: Entlang des „ehem. Feldweges“ sollte wie in der Abwägung besprochen, im Bebauungsplan der durch Straßenmarkierung geplante Fußgängerbereich festgeschrieben und zeichnerisch dargestellt werden.

3. Grünstreifen: Der Grünstreifen sollte selbstverständlich auch im Bereich der Allgemeinfläche (Feuerwehr) angelegt werden. (Stichwort Biodiversität - öffentl. Novembersitzung).

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die vorliegende Planung wurde auch bereits der Straßenverkehrsbehörde vorgelegt, diese äußerte keine Einwände. Aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50km/h (Ortsbereich) auf diesem Abschnitt der Kreisstraße ist ein Abbiegen aus Sicht der Gemeinde gefahrlos möglich. Rechtsabbieger können im Ausnahmefall den höhengleich an die Straße anschließenden, befestigten Vorplatz der Feuerwehr mit nutzen.

Zu 2.: Wie bereits in der Abwägung nach der ersten Auslegung vom Gemeinderat beschlossen, sollen eigene Rad- und Fußwege in dem Gewerbegebiet nicht geschaffen werden.

Zu 3.: Ein Grünstreifen entlang des Feuerwehrgrundstücks ist mit dessen geplanter Nutzung nicht vereinbar. Feuerwehrfahrzeuge müssen im Einsatzfall auf dem kürzesten Weg auf die Straße ausfahren können.

AE: 17:0

Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass von Seiten der Bevölkerung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht wurden. Er geht daher von Ihrem Einverständnis mit der Planung aus.

AE: 17:0

2. Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse beschließt der Marktgemeinderat den vom Architekturbüro Leukert, Riedl und Schaub, Waldkraiburg, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik vorgelegten Bebauungsplanes „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ mit Begründung i.d.F.v. 10.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und im Anschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB bekanntzumachen, sowie die Ergebnismitteilung durchzuführen.

AE: 17:0

*** Ende ***