

Beschlussvorlage

01/2020/1605

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 27.02.2020
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-41236

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.02.2020	öffentlich

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Unter der Halde II,“; Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Halde II“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019, gebilligt in der Sitzung vom 10.07.2019) im Rathaus Denklingen vom 15.07.2019 bis 20.09.2019 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 15.07.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019 bis zum 20.09.2019 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen. Die Frist wurde bis zum 27.09.2019 verlängert.

In der Sitzung vom 04.12.2019 wurden die Beschlüsse über die im Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Mit Beschluss vom 18.12.2019 wurde der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 09.12.2019 gebilligt und die Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 statt.

Mit E-Mail vom 09.01.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 09.12.2019 bis zum 20.02.2020 gemäß § 4 (2) BauGB Stellung zu nehmen.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 21 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg

- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Folgende 17 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden 4 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 28 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Vorschlag zum Beschluss:

Würdigung der Stellungnahmen:

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und Beschlussvorschläge formuliert.

Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

A Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Beschluss:

Die Tatsache, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellungnahme eingegangen ist, wird zur Kenntnis genommen.

B Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die zwar eine Stellungnahme abgegeben haben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht haben (siehe o.a. Auflistung):

Beschluss:

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

C Beschussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 24.01.2020

Wortlaut der Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme vom 22.08.2019 wird hingewiesen.

Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233.19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten.

Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen.

Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutz-behörde vorzulegen.

Es wird gebeten, die Hinweise entsprechend zu ergänzen.

Des Weiteren wird nochmals gebeten, Erkenntnisse zu einer im LIDAR-Scan und im Gelände erkennbaren Wallstruktur mitzuteilen (s. Plan i. Anhang).

Beschluss:

Ziff. E.4 der Bebauungsplanhinweise wird noch um folgenden Text redaktionell ergänzt:

„Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233.19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutz-behörde vorzulegen.“

Erkenntnisse zu der im LIDAR-Scan und im Gelände erkennbaren Wallstruktur liegen der Gemeinde Denklingen leider nicht vor. Soweit sich im Rahmen der tiefbautechnischen Maßnahmen zur Straßenerweiterung neue Erkenntnisse ergeben, werden diese noch mitgeteilt.

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 23.01.2020

Wortlaut der Stellungnahme:

Wir bitten um Aufnahme folgender Punkte in die Planfestsetzungen:

Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit

von mindestens 10 cm zu errichten.

Aus der Pflanzliste sollten die Wald-Kiefer und der Gemeine Wachholder herausgenommen werden, da deren Standortansprüche in Denklingen nicht gegeben sind und ein schnelles Ausfallen der Arten zu erwarten ist.

Um eine standortgerechte und natürliche Ortsrandeingrünung zu gewährleisten sollte die Pflanzliste verbindlich sein und nicht nur „Empfohlen“.

Beschluss:

In Ziff. D.8.4 der Bebauungsplansatzung erhält redaktionell noch folgende Fassung:

„Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.“

Aus der Pflanzliste wird die Wald-Kiefer und der Gemeine Wachholder noch redaktionell herausgenommen.

Der 2. Satz der Ziff. D.9.4 lautet dann redaktionell geändert:

„Die nachstehend genannten Arten sind verbindlich“.

- **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 24.02.2020**

Wortlaut der Stellungnahme:

bei der gemeinsamen Besprechung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Landratsamt verschiedene Hinweise und Anregungen vorgetragen, die im jetzigen Entwurf berücksichtigt sind. Gleichwohl gestatten wir uns noch einige Anmerkungen :

In Nr. 2.2 der Festsetzungen durch Text wird dem Grunde nach auf die ohnehin bestehende Rechtslage verwiesen. Die Zulassung von Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2, **2. Halbsatz** BauNVO steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde und kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Um Missverständnissen vorzubeugen, empfehlen wir die betreffende Festsetzung zu streichen.

Zu Nr. 2.4: Nachdem der Bebauungsplan ohnehin nur Einzelhäuser zulässt (Nr. 4 .2 Festsetzungen durch Planzeichen) kann auf den Begriff „Einzelhäuser“ in 2.4 der Festsetzungen durch Text (Mindestgrundstücksgößen) verzichtet werden.

Zu Nr. 3.3: Hierzu ist anzumerken, dass bei Festsetzung einer Baulinie zwingend auf dieser Linie gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Für die betreffende Festsetzung sollte deshalb nach einer anderen Formulierung gesucht werden.

Die Festsetzung in Nr. 4 .1.1 lässt (auch) bei eingeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 18° bis 22° zu - das steht im Widerspruch zur Nutzungsschablone.

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen in Nr. 6 und 9.5 gehören systematisch zusammen und sollten deshalb in einer (1) Festsetzung zusammengefasst werden.

Beschluss:

Zu Nr. 2.2:

Nach der gängigen Rechtsprechung des BayVGH muss in einem Bebauungsplan neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl auch die Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung enthalten sein; die sog. Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von 80 % reicht dafür nicht aus.

Mit der festgesetzten Grundfläche von 110 qm bzw. 130 qm ist lediglich die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude festgelegt. Enthielte der Bebauungsplan keine weitere Regelung für die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wären für die in Nr. 1., 2. und 3. genannten Anlagen und Einrichtungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zusätzliche versiegelte Fläche von 55 qm bzw. 65 qm zulässig. Für ein Einfamilienhausgebiet ist dies deutlich zu wenig. Daher wurde in der Satzung die Überschreitungsmöglichkeit mit einer GRZN von 0,50 festgesetzt. Dies ist sachgerecht und rechtlich auch geboten, um im Genehmigungsverfahren die beabsichtigte Bebauung auch realisieren zu können.

In der Satzung wird noch redaktionell ergänzt: „§ 19 Abs. 4 Satz 2, zweiter Halbsatz, nachdem weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, bleibt davon unberührt.“

Zu 2.4:

In Ziffer 2.4, richtig geordnet neu 2.3 entfallen noch redaktionell die Worte „für Einzelhäuser“.

Zu 3.3:

In Ziff. 3.3 entfallen noch redaktionell die Worte „... Baulinien und ...“, da an Baulinien ohnehin immer anzubauen ist.

Zu 4.1.1:

Der Hinweis wird wie folgt noch redaktionell gewürdigt:

„Zwerchgiebel sind allgemein zulässig, Dachgauben sind erst ab 27° zulässig.“

Die Zulassung ist ein besonderes Anliegen des Gemeinderates; voraussichtlich werden in der Regel zweigeschossige Gebäude ohne Dachaufbauten verwirklicht wegen der besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die eingeschossige Variante mit größerer Grundfläche soll aber auch die Möglichkeit für barrierefreies Wohnen ermöglichen.

Zu Nr. 6 und 9.5:

Die Inhalte der Ziff. 9.5 werden noch redaktionell in Ziff. 6. Übernommen.

- **Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v.
14.01.2020**

Wortlaut der Stellungnahme:

Ergebnis der letzten Stellungnahme

Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, die Gemeinde jedoch ihre Aussagen zum Bedarfsnachweis mit Blick auf die Erfordernisse des Flächensparens ergänzen sollte.

Bewertung der aktuellen Planfassung

In den nun vorliegenden Planunterlagen wird dargelegt, dass den Erfordernissen des Flächensparens mit 2 WE pro Einzelhaus Rechnung getragen werden soll. Eine verdichtete Bauweise soll im Hinblick auf die Bestandsbebauung nicht erfolgen. Baugebote sind von der Gemeinde vorgesehen.

Von insgesamt 15 ermittelten Baulücken stünden laut Gemeinde derzeit keine für eine Bebauung zur Verfügung. Laut Rauminformationssystem Bayern (RIS) verfügt die Gemeinde jedoch im Süden der Gemeinde auch über größere Potentialflächen (westlich der Lorenz-Paul-Str., östlich der Birkenstr.) zu denen bisher keine Aussagen erfolgten. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Aufgrund der geplanten Baugebote, der Notwendigkeit der Planung auch für die Erschließung der bereits bestehenden Bebauung (Müll, Feuerwehr) und des geringen Umfangs von lediglich 6 Bauparzellen, werden die Bedenken hinsichtlich des Bedarfes einer Flächenneuausweisung zurückgenommen. Für künftige Vorhaben ist jedoch dringlich darauf zu achten, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der (zu erwartenden) demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar dargelegt wird. Anschließend sind die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken und Nachverdichtungspotentialen zu erfassen und dem errechneten Bedarf gegenüberzustellen (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

Ergebnis

Die Planung steht auch weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Beschluss:

Im Bereich westlich der Paul-Lorenz-Straße ist eine Außenbereichsfläche von ca. 12.330 qm vorhanden, die aus 7 Grundstücken besteht. Sie ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt. Leider besteht hier keinerlei Verkaufsbereitschaft zu den Bedingungen des kommunalen Baulandmodells.

Die genannte Fläche östlich der Birkenstraße von rd. 10.000 qm ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Bürger- und Vereinszentrum wurde diese Fläche mit Bebauungsplan rechtsverbindlich überplant und neben der Fläche für die Landwirtschaft auch als Freihaltefläche festgesetzt, damit Einschränkungen der direkt östlich angrenzenden Sportflächen frühzeitig vermieden werden. Für schützenswerte Wohnbauflächen steht der Bereich östlich der Birkenstraße daher auch zukünftig unter keinen Umständen zur Verfügung.

An der Flächenausweisung des Bebauungsplanes „Unter der Halde II“ wird daher festgehalten.

Anlagen:

Stellungnahme BBV Unter der Halde II
Stellungnahme Bidingen Unter der Halde II
Stellungnahme Bistum Unter der Halde II
Stellungnahme Bodenschutz Unter der Halde II
Stellungnahme Bundeswehr Unter der Halde II
Stellungnahme Gemeinde Altstadt Unter der Halde II
Stellungnahme Gemeinde Hohenfurch Unter der Halde II
Stellungnahme Gemeinde Schwabsoien Unter der Halde II
Stellungnahme Handwerkskammer Unter der Halde II
Stellungnahme IHK Unter der Halde II
Stellungnahme Kaltental Unter der Halde II
Stellungnahme Naturschutz Unter der Halde II
Stellungnahme Reg.v.Obb, Sg.10, Unter der Halde II
Stellungnahme Reg.v.Obb. Landesplanung Unter der Halde II
Stellungnahme rpv Unter der Halde II
Stellungnahme Staatl. Bauamt Unter der Halde II
Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde Unter der Halde II
Stellungnahme WWA Unter der Halde II
Stellungnahmen Amt f. ländliche Entwicklung Unter der Halde II
Stellungnahmen Osterzell Unter der Halde II