

Beschlussvorlage

01/014/0039

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	19.02.2014
Bearbeiter:	Johann Hartmann	AZ:	6102-J13-176A

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.02.2014	öffentlich

Bebauungsplan Netzgärten-Ost - Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 4 Abs. 1 und 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

1.0 Keine Äußerung bzw. keine Einwendungen

- Landratsamt Landsberg am Lech, Tiefbau, H. Ried, Baurat, Schr. v. 12.07.2013 (?); Eingang: 09.01.2014
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, H. König, Schr. v. 23.12.2013
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 08.01.2014
- Landratsamt Landsberg am Lech, Gesundheitsamt Landsberg am Lech, Schr. v. 05.02..2014
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Fr. Bschorer, Schr. v. 04.02.2014
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, H. Hernmesneyer, Schr. v. 05.02.2014
- Bayer. Bauernverband, Landsberg, Fr. Machnik, Schr. V. 03.02.2014
- Bistum Augsburg, bischöfliche Finanzkammer, Schr. v. 10.01.2014 und v. 30.12.2013
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern -, München, Schr. v. 23.12.2013
- LEW Netzservice GmbH, Buchloe, H. Heider, Schr. v. 14.01.2014
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München, Schr. v. 09.01.2014
- Gemeinde Schwabsoien, Schr. v. 14.01.2014
- Gemeinde Altstadt, Schr. v. 14.01.2014
- Markt Kaltental, Schr. v. 17.01.2014
- Gemeinde Fuchstal, Schr. v. 14.01.2014
- Gemeinde Hohenfurch, Schr. v. 10.01.2014
- Gemeinde Bidingen, Schr. v. 24.01.2014
- Gemeinde Osterzell, Schr. v. 21.01.2014

(Diejenigen Träger öffentlicher Belange, die überhaupt keine Stellungnahme abgegeben

haben, werden hier nicht gesondert aufgeführt. Diese sind in der Verfahrensakte einsehbar.)

2.0 Hinweise und Anregungen

2.1 Landratsamt Landsberg, Sachgebiet 610-40, H. Neupert, Landsberg, Schr. v. 04.02.2014

Stellungnahme:

„Nach § 1 Abs . 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Aus dem Grundsatz, dass eine Bauleitplanung erforderlich sein muss, ergeben sich Beschränkungen für das planerische Ermessen der Gemeinde. Die Bauleitplanung muss einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (siehe Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 32 zu § 1). Es müssen öffentliche, städtebauliche Belange für die entsprechende Planung sprechen und die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Urt. vom 14.07.1972 – 4 C 8.70, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).

Nach dem vorliegenden Entwurf soll in relativ exponierter Lage am südlichen Ortsrand auf einer Fläche im Außenbereich zunächst für ein(1) Einzelbauvorhaben ein Baurecht ausgewiesen werden. Mit Realisierung dieses Bauvorhabens würde auch im Planbereich „B“ Baurecht nach § 34 BauGB entstehen (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

Nach den Festsetzungen und der Begründung zum Entwurf zu schließen orientiert sich die Planung offensichtlich stark an den Wünschen des Bauwerbers. Dafür spricht neben dem im Vergleich zur benachbarten Bebauung relativ hohen Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhenentwicklung) besonders die abgesetzte Lage des Gebäudekörpers.

Letztere führt dazu, dass sich die Bebauung spornartig in den freien Landschaftsraum hin entwickelt und möglicherweise weitere Bauwünsche auf der Fl.Nr. 2848 nördlich des Eschlewegs nach sich zieht.

Wir legen der Gemeinde nahe, Ihre Planung vor diesem Hintergrund noch einmal zu überdenken.

Aus unserer Sicht gilt es dabei besonders zu überlegen, den Baukörper näher an die vorhandene Bebauung anzubinden und mit der Höhenentwicklung auf die benachbarte Bebauung abzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die neue Baufläche schließt nahtlos an die bestehenden bereits bebauten Flächen

an. Die geringe Zäsur zum Bestand ergibt sich durch eigentumsrechtliche Besitzverhältnisse, in die gem. Art. 14 GG nicht eingegriffen werden kann und auch nicht soll. Um auch den Zwischenbereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entwickeln, wurde hier ein bauliche Nutzung nach § 30 Abs. 3 BauGB zugelassen.

Eine Verschiebung des Neubaus in Richtung Bestand scheidet auch aus städtebaulichen Gründen aus:

Aufgrund der 2-Geschossigkeit des geplanten Vorhabens wäre auch eine nähere Heranführung des geplanten Gebäudes an den etwas niedrigeren Bestand ortsplanerisch und gestalterisch verfehlt, da dies letztlich doch eher zu städtebaulich bzw. bodenrechtlichen relevanten Spannungen führen könnte.

Die Realisierung des Vorhabens ist auch innerörtlich nicht gleichwertig machbar, da das neue Wohnhaus durch seine städtebaulich-gestalterische Ausformung am geplanten Standort mit genügend Umfeld geplant wird. Insofern gibt die Gemeinde Denklingen der Baufreiheit an dem etwas exponierten Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Die Eingrünung auf der Süd- und insbesondere auf der Ostseite soll aber im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch einen Hinzuerwerb des Bauherrn noch verbessert werden, damit durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen evt. Mauern besser in die Landschaft integriert werden können.

Eine splitterartige weitere Bebauung entlang des Eschleweges ist auch durch das gewählte Planungsinstrument FNP-Änderung und vor allem Bebauungsplan ausgeschlossen, da z.B. eine Einbeziehungssatzung östlich und südlich davon planungsrechtlich nun nicht mehr angewandt werden kann. Auch die FNP-Darstellung widerspricht damit – ohne weitere Bauleitplanung der Bebauung z.B. der Fl.Nr. 2848. Allerdings kann der Planungshoheit der Gemeinde Denklingen auch nicht vorgegriffen werden.

2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 30.01.2014

Stellungnahme:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Das ca. 0,3 ha große Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Denklingen im Außenbereich. Um die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen, soll der aktuell als Garten und Grünland genutzte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Durch den Bebauungsplan werden entsprechend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Bewertung

Gern. LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandene n Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Planung wird eine Fläche in exponierter Ortsrandrandlage erstmals als Baufläche genutzt; eine Verlängerung des Eschleweges als Erschließungsstraße wird erforderlich. Nach hiesiger Ortskenntnis sind im Gemeindegebiet jedoch

erhebliche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden, was durch die Aussagen im Umweltbericht bestätigt wird. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsstruktur durch vorrangige Innenentwicklung, sollte begründet werden, warum das Vorhaben nicht innerhalb der vorhandenen Potenzialflächen umgesetzt werden kann (vgl. auch § 1 a Abs. 2 BauGB).

Aus städtebaulicher Sicht sollte zudem begründet werden, weshalb das geplante Gebäude sehr weit an den äußeren Rand der Baufläche nach Osten gerückt wird. Dadurch bleibt für eine landschaftsbezogene wirksame Ortsrandeingrünung mit lockerer Bepflanzung nach Osten zu wenig Raum. Durch ein näheres Heranrücken des geplanten Gebäudes an den Bestand, könnten ein hochwertigerer Ortsrand ausgeprägt und Erschließungslänge gespart werden und die Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine wirksamere Eingrünung erfolgen. Wegen des natürlichen Übergangs zur Landschaft und der gebotenen Rücksichtnahme auf die landschaftstypische Siedlungsweise, sollte auf hohe Mauern (2 m) als Einfriedung verzichtet werden.

Das Bauvorhaben wird - anders als die angrenzende Bebauung - als großzügig und weiträumig beschrieben (vgl. Begründung S. 3 ff.). Der Grundsatz LEP 3.1 zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten ist zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete werden nicht tangiert.

Gesamtergebnis

Im Hinblick auf die Erfordernisse LEP 3.1 (G) Flächensparen und LEP 3.2 (Z) Innen vor Außenentwicklung werden Einwände erhoben.

Hinweis

Gern. BauGB-Novelle vom 30.07.2011 sollen in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Gern. Art 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob nicht verbindliche Regelungen in Bezug auf die Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz getroffen werden können.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die neue Baufläche schließt nahtlos an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Die geringe Zäsur zum Bestand ergibt sich durch eigentumsrechtliche Besitzverhältnisse, in die gem. Art. 14 GG nicht eingegriffen werden kann und auch nicht soll.

Aufgrund der 2-Geschossigkeit des geplanten Vorhabens wäre auch eine nähere Heranführung des geplanten Gebäudes an den etwas niedrigeren Bestand ortsplannerisch und gestalterisch verfehlt, da dies letztlich doch eher zu städtebaulich bzw. bodenrechtlichen relevanten Spannungen führen könnte.

Die Realisierung des Vorhabens ist auch innerörtlich nicht gleichwertig machbar, da das neue Wohnhaus durch seine städtebaulich-gestalterische Ausformung am geplanten Standort mit genügend Umfeld geplant wird. Insofern gibt die Gemeinde

Denklingen der Baufreiheit an dem etwas exponierten Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Die Eingrünung auf der Süd- und insbesondere auf der Ostseite soll aber im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch einen Hinzuerwerb des Bauherrn noch verbessert werden, damit durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen evt. Mauern besser in die Landschaft integriert werden können.

2.2 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 17.01.2014

Stellungnahme:

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs.1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in Ziff. 7.5 der Begründung zur 22. FNP-Änderung aufgenommen.

Im Übrigen war das Gelände früher nicht gewerblich oder baulich genutzt. Der Gemeinde Denklingen liegen daher auch keine Erkenntnisse vor, dass sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein entsprechender Altlastenverdacht ableiten lässt.

2.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Fr. Götz, Schr. v. 07.01.2014

Stellungnahme:

„1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MAßNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Insbesondere wird hier auf evtl. Gefahren durch Schmelzwasser hingewiesen.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

(Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet entsprechen den heutigen Anforderungen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche

Anlage gewährleistet sind.

3.5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service Veröffentlichungen.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung o. g. Auflagen bestehen keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bzw. den Bebauungsplan.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die des aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 DB Mobility, Networks, Logistics, München, H. Dantele, Schr. v. 16.01.2014 Schr. v. 26.10.2011

„Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes besteht Einverständnis. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen (Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen etc.), die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahn betrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und

ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bahnlinien sind nicht in der Nähe des aufzustellenden Bebauungsplans „Netzgärten – südlich Eschleweg“.

Vorschlag zum Beschluss: sh. oben