

Beschlussvorlage

01/014/0115

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	02.07.2014
Bearbeiter:	Johann Hartmann	AZ:	6100-J13-3366

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.07.2014	öffentlich

Zweiundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung (Bereich Netzgärten-Ost/Eschleweg) - Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

Es wurden 50 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden angehört. Von den eingegangenen Stellungnahmen bedarf nur die der **Höheren Landesplanungsbehörde** einer Behandlung. Diese wird wie folgt vorgenommen:

I.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.03.2014:

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

Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche (Planungsgebiet ca. 0,3 ha; WA) für ein einzelnes Wohnhaus am südlichen Ortsrand von Denklingen wurde mit Stellungnahme vom 30.01.2014 beurteilt. Darin wurden im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.1 (G) Flächensparen und LEP 3.2 (Z) Innen- vor Außenentwicklung) Bedenken erhoben. Aus städtebaulicher Sicht wurde zudem nahe gelegt, den Gebäudekörper näher an die bestehende Bebauung heranzurücken und auf die hohen Mauern als Einfriedung zu verzichten.

Im Entwurf wurden jedoch keine Änderungen vorgenommen.

Laut Abwägungsprotokoll wird die Neuausweisung mit gestalterischen Anforderungen des Bauwerbers (z.B. großzügiges Umfeld) begründet, die an einem innerörtlichen Standort nicht umsetzbar seien. Die Ausnahmevoraussetzung, dass Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)), ist nicht belegt. Die Bedenken sind damit nicht ausgeräumt. Die Bewertung des Landratsamtes (vgl. Stellungnahme vom 04.02.2014), die zudem die Gefahr weiterer, spornartiger Siedlungstätigkeit in den freien Landschaftsraum thematisiert, ist zu bekräftigen.

Der Hinweis, Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz zu prüfen, wird erneuert.“

II.

Da die Höhere Landesplanungsbehörde sich auf die Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde bezieht, wird dessen Stellungnahme hier eingebunden:

1. Stellungnahmen im Verfahren der zweiundzwanzigsten Flächennutzungsplanänderung:

Es werden keine Bedenken erhoben.

2. Stellungnahmen im Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes „Netzgärten-Ost“:

Stellungnahme mit Schreiben vom 02.05.2014:

Die vom Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 04.02.2014 vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken werden ... nicht ausgeräumt und werden deshalb aufrecht erhalten.

Stellungnahme mit Schreiben vom 04.02.2014:

„Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch, 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 Baugesetzbuch entstehen (vgl. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch).

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.

Vorschlag zum Beschluss:

Die erneuten und gleichlautenden Einwendungen der Höheren Landesplanungsbehörde und des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die zweiundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netzgärten-Ost hat den Zweck, das vorhandene Baugebiet Netzgärten im Osten nochmals gering zu erweitern und hierfür eine Wohnbaufläche darzustellen einschließlich Ortsrandeingrünung.

Die bestehende straßenmäßige Erschließung kann genutzt werden, ebenso ist der Anschluss an Kanal, Wasser und Strom günstig möglich. Unwirtschaftliche Aufwendungen hinsichtlich der Erschließung werden vermieden.

Die neue Baufläche schließt an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Eine zeilenförmige Erweiterung in den Außenbereich über die Darstellungen der zweiundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung ist nicht zu befürchten, da der Flächenumfang eng begrenzt ist und weitere nach außen gehende Baumöglichkeiten nicht bestehen.

Eine weitere Heranrückung der Neubauten im Osten nach Westen ist nach Überprüfung leider nicht möglich, da die Grundbesitzverhältnisse dies nicht gestatten und eine Enteignung z.B. eines denkbaren Streifens von ca. 7 m (= TI.FI.Nr.605/2 im Norden und TI.FI.Nr. 605/4 im Süden; bereits genutzt von 605/4) nach den geltenden Gesetzen nicht möglich ist (Art. 14 GG).

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

Das Baugebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

Kartierte Biotop im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte im Siedlungsbereich von Denklingen sind nicht vorhanden: Zum einen sind einzelne städtebaulich mögliche Alternativstandorte nicht realisierbar, da diese Flächen vom Grundeigentum für den Bauherrn nicht erwerbbar sind. Zum anderen ist es in Denklingen durchaus ortsplanerisch wünschenswert, dass nicht alle Freiflächen im Ortsgefüge der Bebauung zugeführt werden, sondern diese erhalten und das Ortsbild auch weiter prägen sollen.

Der Bauherr hat dies im Vorfeld der Planung umfangreich versucht, aber keinen alternativen Standort gefunden, der in einem unmittelbar nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereich liegen würde.

Die Realisierung des Vorhabens wäre innerörtlich auch aus gestalterischen Gründen nicht gleichwertig zweckmäßig, 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.

Auf den Umweltbericht in Ziff. 9.4 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird ausdrücklich Bezug genommen, zumal die dortigen Ausführungen insoweit geändert werden müssen, dass in Denklingen und Epfach keine neuen Wohnbauflächen vorhanden sind. Die Gemeinde Denklingen hat in den letzten Jahren 2 Bebauungspläne für Wohnen erlassen; in diesen beiden Bebauungsplänen „An den Linden“ in Denklingen und „Eichat“ in Epfach gibt leider es kein einziges Grundstück mehr, schon gar nicht ein vergleichbar großes.

Um das Vorhaben aber noch besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf die Festsetzung der Mauer als Einfriedung insgesamt verzichtet. In der Satzung wird daher die entsprechende Formulierung in Ziff. A.15 ersatzlos gestrichen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgebracht, so dass aus naturschutzfachlichen Gründen und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild Zustimmung vorausgesetzt werden kann.

Die Begründung zur zweiundzwanzigsten Flächennutzungsplanänderung wird betreffend die Alternativstandorte noch ergänzt. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes entfällt die Nutzungsgrenze auf der Westseite des geplanten Neubaus, so dass der nachfolgende Bebauungsplan dann insgesamt als qualifizierter Plan festgelegt ist.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans werden noch Hinweise in die Satzung eingearbeitet zur Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz.

Abschließende Abwägung für die Darstellung der Baufläche und die Festsetzung des Baurechtes:

Weder die zuständige Untere Naturschutzbehörde noch die Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech haben grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Weder sind festgelegte Schutzgebiete der Natur betroffen, noch sind die Denkmäler oder deren Nähebereich tangiert. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen, ebenso ist das Gebiet kein Überschwemmungsgebiet oder wassersensibles Gebiet. Immissionen der Landwirtschaft durch z.B. nahe liegende Intensivtierhaltungen sind nicht vorhanden, ebenso keine Belastungen durch Autobahnen, Staats- oder Bundesstraßen. Dass die geordnete Ausweisung und Festsetzung eines Wohnhauses in direktem Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung mehr als geringfügig gegen „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ verstößt, ist schwerlich nachvollziehbar, geschweige denn durchgreifend bei der verfassungsgemäß für die Bauleitplanung gem. Art. 28 GG und Art. 82 der BV der Kommune zugestandenem Planungshoheit. Private Belange aus der Öffentlichkeit oder von Nachbarn werden nicht vorgebracht.

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte im Siedlungsbereich von Denklingen sind nicht vorhanden: Zum einen sind einzelne städtebaulich mögliche Alternativstandorte nicht realisierbar, da diese Flächen vom Grundeigentum für den Bauherrn nicht erwerbbar sind. Zum anderen ist es in Denklingen durchaus ortsplanerisch wünschenswert, dass nicht alle Freiflächen im Ortsgefüge der Bebauung zugeführt werden, sondern diese erhalten und das Ortsbild auch weiter prägen sollen.

Als Abwägungsergebnis im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ist daher festzuhalten, dass aus Sicht der Gemeinde Denklingen die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander mit den privaten Belangen des Bauwilligen gerecht abgewogen sind.