

Beschlussvorlage

01/014/0116

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	02.07.2014
Bearbeiter:	Johann Hartmann	AZ:	6102-J13-176A

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.07.2014	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans Netzgärten-Ost - Beschlüsse zu den Anregung und Bedenken im Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt:

Es wurden 50 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden angehört. Von den eingegangenen Stellungnahmen bedürfen nur folgende einer Behandlung im Gemeinderat:

A.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.03.2014

Stellungnahme:

„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.“

In diesen Zusammenhang muss auch die Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde eingebunden werden:

1. Schreiben vom 02.05.2014:

„Den Beschluss der Gemeinde vom 25.02.2014 und die darin enthaltene Abwägung zu den eingegangenen Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Die vom Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 04.02.2014 vorgetragene grundsätzliche Bedenken werden dadurch allerdings nicht ausgeräumt und werden deshalb aufrecht erhalten.“

2. 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 Einwendungen der Höheren Landesplanungsbehörde und des Landratsamt es Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 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 werden vermieden. Die neue Baufläche schließt an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Eine zeilenförmige Erweiterung in den Außenbereich über die Darstellungen der zweiundzwanzigsten 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 Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope 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.

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.

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.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 27.03.2014 keine Anregungen vorgebracht, so dass aus naturschutzfachlichen Gründen und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild Zustimmung vorausgesetzt werden kann.

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.

Darüber hinaus wird noch redaktionell an der Nordseite zwischen Hauptgebäude und

Feldweg, also nach der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Osten bis zur privaten Eingrünung gem. Ziff. A.10 der Bereich als private Grünfläche zur besseren Begründung festgelegt. Eine Änderung der Bebauung oder eine relevante Einschränkung ist damit aber nicht verbunden.

Regenerative Energien:

Betreffend die Anforderungen für die Energieeinsparung und die Verwendung von erneuerbaren Energien wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen wie EEWärmeG bzw. EnEV verwiesen, die allgemein als bekannt vorausgesetzt werden. Dazu wird in der Begründung noch ein Hinweis aufgenommen.

Bei der Gebäudesituierung und der Firstausrichtung wurde bereits in der Planung auf grundsätzliche Südorientierung geachtet. Verschattungen werden durch die weiträumige Bebauung und die begrenzten Wandhöhen und Dachneigungen vermieden. Durch die weiträumige Bebauung mit größeren Gartenflächen können auch günstig Wärmepumpen eingesetzt werden, insbesondere an der Südseite.

In der Bebauungsplansatzung und in der Planzeichnung werden zur besseren Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen, noch in der Planzeichnung redaktionell Flächen mit der nachfolgenden Zweckbestimmung aufgenommen:

„Umgrenzung von Flächen, in denen bei der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen sind.“

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

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat keine 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.

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

B.

Gesundheitsamt Landsberg am Lech, E-Mail vom 20.03.2014

Stellungnahme:

Es bestehen, wenn wie geschrieben, Wasser und Abwasserversorgung gesichert sind, sowie keine Wasserschutzgebiete tangiert sind, keine Bedenken.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist möglich und auch vorgesehen; Wasserschutzgebiete sind von der Bauleitplanung hier nicht berührt.

Vorschlag zum Beschluss:

sh. oben