

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES ALTENTHANN

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.02.2020

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2020
2. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides der Bachmaier Wohnbau GmbH über die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus (Aufteilung in drei Parzellen) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 26 der Gemarkung Altenthann, Angerweg 11
3. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Forstmühle - Nord
 - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahme
 - b) Satzungsbeschluß
4. Antrag DJK Altenthann für Zuschuss zum Neubau des Sportheimes
5. Vorberatung des Haushaltes 2020 und Beschlussfassung über einzelne Haushaltsansätze
6. Bekanntgaben und Anfragen

1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2020

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2020, welche mit der Einladung verschickt wurde, abstimmen.

11 : 0

2 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides der Bachmaier Wohnbau GmbH über die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus (Aufteilung in drei Parzellen) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 26 der Gemarkung Altenthann, Angerweg 11

Beschluss:

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

11 : 0

3 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Forstmühle - Nord a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahme b) Satzungsbeschluß

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt, Sq. 16

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gern. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anfahrbarkeit der Parzellen mit Entsorgungsfahrzeugen wird, wie unter Punkt „Abfallentsorgung“ in der Einbeziehungssatzung erläutert, geregelt.

2. Landratsamt, Sq. 18, Denkmalschutz

Es besteht Einverständnis mit der Planung.

3. Landratsamt, SG. Tiefbau

Die Belange sind nicht berührt.

4. Landratsamt, Wasserrecht und Gewässerschutz

Mit der Planung besteht Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Hinweisen zur schadlosen Beseitigung des Regenwassers einmal Art. 41 und einmal Art. 42 BayBO zitiert. Art. 42 dürfte falsch sein.

5. Landratsamt, Technischer Umweltschutz

Gegen die Einbeziehungssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes nur dann keine Bedenken, wenn der westliche Planbereich, der ohnehin für Landschaftspflegemaßnahmen vorgesehen ist, verbindlich von einer Bebauung freigehalten wird. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen nicht eingeschränkt werden.

6. Landratsamt, Natur- und Umweltschutz

Erfreulich ist die Berücksichtigung wesentlicher Kritikpunkte in unserer vorherigen Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 02.08.2019. Wenngleich das Baugebiet nach wie vor kritisch gesehen werden muss aufgrund der exponierten Lage, so besteht nunmehr Einverständnis mit der Umplanung der Ausgleichsfläche sowohl in der Lage als auch inhaltlich mit den aufgezeigten Alternativen.

Folgende Anmerkungen sehen wir veranlasst.

- Beide Ausgleichsflächen sollten zusammengelegt werden, die wegartige Trennung in der Mitte ist nicht nachvollziehbar.
- Im Süden, unterhalb der Leitung, sollten die Obstbäume vorgesehen werden, im Norden ein Feldgehölz. Dies zum einen aus dem Grund einer stimmigen Landschaftsgestaltung und zum anderen weil ein Feldgehölz unterhalb der Leitung wiederkehrend zurückgeschnitten werden müsste.
- Im Bereich der Obstwiese soll der Oberboden abgeschoben werden und Regiosaatgut angesät, um eine blütenreiche Wiese herzustellen. Lediglich Obstbäume auf einer Fettwiese sind nicht zielführend im Sinne des bestmöglichen Ausgleichs und im Sinne der Arten-(Insekten)Vielfalt.
- Die Obstbäume sind im 10m x 10m Raster zu pflanzen, 8m sind zu wenig.
- Die angegebene Pflanzgröße von 16/18 STU ist auf dem Markt nicht nur kaum zu bekommen und viel zu teuer. Zudem wachsen kleinere Bäume viel besser an und überholen die unnötig groß gepflanzten nach einigen Jahren.
- Es muss vertraglich klar geregelt sein, wer die Ausgleichsflächen herstellt. Sicherzustellen ist des Weiteren, dass die Flächen im Rahmen der Erschließung im Ganzen hergestellt werden und nicht in Mini-Anteilen einzelnen Bauherrn zugeordnet

7. Landratsamt, Bauleitplanung

Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 28.08.2019 vorgebrachten Einwendungen haben in der Planung keinen Eingang gefunden. Es darf vollumfänglich darauf verwiesen werden. Wie mit den Einwendungen umgegangen wurde, kann dem vorgelegten Beschlussbuchauszug vom 17.09.2019 nicht entnommen werden.

8. Landratsamt, Ortsplanerische Stellungnahme

Im Vorfeld muss aus ortsplanerischer Sicht darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den Teilflächen der Flurnummern 1545/5 und 1545/20 Gemarkung Altenthann um Außenbereichsflächen (§35 BauGB) handelt, die **NICHT** der Voraussetzung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB-nachdem Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden können - entsprechen. Die Teilflächen der genannten Flurstücke werden **NICHT** durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Ausschließlich die Flurnummer 1545 / 6 Gemarkung Altenthann erfüllt den Tatbestand des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Deshalb muss die Zulässigkeit des oben genannten Verfahrens an dieser Stelle grundsätzlich in Frage gestellt werden.

REDAKTIONELLE HINWEISE

Die nachfolgend genannten Darstellungsvorschläge würden die Lesbarkeit der Planzeichnung verbessern.

Außerdem wird auf etwaige Unstimmigkeiten in textlichen Formulierungen hingewiesen.

Planzeichnung | Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Derzeit werden für die Überschrift „1.2 sonstige zeichnerische Festsetzungen“ unterschiedliche Schriftgrößen verwendet. Wir empfehlen dies zu korrigieren.

Textteil Seite 8 | Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Im letzten Absatz auf Seite 8 muss nachfolgender Satz auf eine korrekte Schreibweise überprüft werden:

*„Die nicht als mich Baufläche dargestellte Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.“*¹¹ Wir gehen davon aus, dass anstelle von „mich Baufläche“ der Begriff „Mischbaufläche“ gemeint war.

Textteil Seite 9 | Planungsalternativen

Wir empfehlen nachfolgenden Satz auf seine Sinnhaftigkeit zu überprüfen: *„Grundsätzlich besteht die Planungsalternative, andere Flächen in den Einbeziehungsteil mit aufzunehmen. Nachdem jedoch keine Abgabebereitschaft besteht, wäre eine Einbeziehung anderer Flächen nicht erforderlich.“*¹¹ Ist eventuell gemeint, dass aufgrund einer fehlenden Abgabebereitschaft eine Baulandentwicklung auf anderen Flächen in Forstmühle nicht **möglich / umsetzbar** ist?

Abschließend wird auf die ortsplanerische Stellungnahme von Herrn Bleistein vom 06. September 2019 verwiesen. Demnach empfehlen wir wiederholend, das Festsetzen der maximal zulässigen Wandhöhen und der Lage der Gebäude mittels Baufenster. Abzuraten ist von der problematischen Erschließungssituation. Der momentane HINWEIS, dass *„c/e verkehrstechnische Erschließung privatrechtlich zu regeln“*¹¹ ist, ist ungenügend. Nach derzeitigem Planungsstand ist ausschließlich die Flurnummer 1545/6 Gemarkung Altenthann erschlossen. Zusätzliche, ausdrücklich erforderliche FESTSETZUNGEN (sowohl im Planteil als auch im Textteil) erfolgten zur Sicherung der Erschließung der Flurnummern 1545/5 und 1545/20 Gemarkung Altenthann bis dato nicht.

Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Im Rahmen der Abwägung nimmt der Marktgemeinderat wie folgt Stellung:

Zu 1: Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 2: Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 3: Hier ist nichts zu veranlassen.

Zu 4: Der Hinweis wird berichtigt.

Zu 5: Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht beeinträchtigt.

Zu 6: Die wegartige Trennung ist erforderlich, da eine Zufahrt zum Bauvorhaben auf eigenem Grundstück verwirklicht werden muss.

Eine Pflanzung von Obstbäumen unterhalb der Leitungstrasse wird mit dem Bayernwerk geklärt. Falls dies möglich ist, kann die Gestaltung erfolgen.

Eine Umgestaltung mit Regiosaatgut wird befürwortet und aufgenommen. Die Erleichterungen im Bezug auf das Pflanzraster der Obstbäume und die Pflanzgröße werden aufgenommen. Die Pflanzgröße der Bäume wird den Bauwerbern freigestellt.

Mit den Bauwerbern wird ein Vertrag geschlossen, der sämtliche Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Beides wird dahingehend geregelt, dass die vorgenannten Maßnahmen von den Bauwerbern durchgeführt werden. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern soll vorgenommen werden. Diese Maßnahmen sollten in der Baugenehmigung entsprechend als Auflage gefordert werden.

Zu 7: Bezugnehmend auf die Stellungnahmen vom 28.08.19 die am 09.09.19 bei der Verwaltung eingegangen sind wird folgendes ausgeführt.

Es wurde sehr bewusst bei der Einbeziehungssatzung auf Lage, Dachformen, Wandhöhe usw. verzichtet. Der Wunsch war die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB und nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aus diesem Grund sind gestalterische Festsetzungen unterblieben.

Die Rücksichtnahme auf den landwirtschaftlichen Betrieb ist erfolgt. Es wurden sämtliche Abstände eingehalten und die für das Heranrücken möglichen Flächen als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Die Sicherung der Erschließung ist gegeben, da mit der geänderten Satzung jedem möglichen Baufeld eine Zufahrt über im Eigentum befindliches Privatgrundstück möglich ist.

Auf die Gefahr wegen wild abfließendem Oberflächenwasser wird hingewiesen.

Zu 8: Die redaktionellen Änderungen werden eingearbeitet. Der Satz wird geändert.

Wie bereits zu 7. Ausgeführt wird bewusst auf gestalterische Festsetzungen, vergleichbar eines Bebauungsplanes verzichtet. Die Bebauung soll nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB erfolgen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über Privatwege. Diese sind in einer Einbeziehungssatzung nicht festzusetzen. Es handelt sich bereits mehrmals ausgeführt um eine § 34er Satzung und nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Weitere Abwägungen sind nicht notwendig.

11 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat Altenthann beschließt die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Forstmühle-Nord in der redaktionell zu ändernden Fassung als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

11 : 0

4 Antrag DJK Altenthann für Zuschuss zum Neubau des Sportheimes

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass der DJK Altenthann vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung ein Zuschuss in Höhe von 20.000 Euro gewährt wird. Der Betrag ist in den Haushalt 2020

aufzunehmen.

11 : 0

**5 Vorberatung des Haushaltes 2020 und Beschlussfassung über
einzelne Haushaltsansätze**

6 Bekanntgaben und Anfragen
