

Auszug

aus dem Sitzungsbuch des Bau- und Umweltausschusses

Tag: Donnerstag, 13.12.2018
Ort: Arnstorf, Sitzungssaal des Rathauses

Gegenstand: Außenbereichssatzung Lampersdorf; Behandlung der
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss



Markt Arnstorf
Landkreis Rottal-Inn

Marktplatz 8
D-94424 Arnstorf
Telefon 08723.9610-0
Telefax 08723.9610-40
www.arnstorf.de

Die Sitzung war öffentlich

TOP 1

Die einmonatige Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken im Verfahren vorgebracht.

anwe- send	dafür	dage- gen
5	5	0

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt. Der Bau- und Umweltausschuss hat von den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis, die im Verfahren eingegangen sind. Die Wertung der Stellungnahmen liegt dem Bau- und Umweltausschuss vor.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst folgende Beschlüsse:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Abwägung der Stellungnahmen gemäß nachfolgendem Vorschlag. Der Inhalt der Wertung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Außenbereichssatzung Lampersdorf wird in der Fassung vom 16. Juli 2018, zuletzt geändert am 06. November 2018 als Satzung beschlossen (§ 10 Absatz 1 BauGB).

Die Außenbereichssatzung Lampersdorf tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB).

Stellungnahmen und Abwägung

Beteiligte Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Energie Südbayern GmbH
Gemeinde Dietersburg
Gemeinde Roßbach
Gemeinde Schönau
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Markt Eichendorf
Markt Simbach
Staatliches Bauamt Passau
Landratsamt Rottal-Inn (Kreisbaumeister/Kreisbrandrat)
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
VG Falkenberg
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen
Bayerischer Bauernverband
Bund Naturschutz
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Regionaler Planungsverband Landshut

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Gemeinde Johanniskirchen

Von Seiten der Gemeinde Johanniskirchen bestehen keine Bedenken.

Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern

Keine Äußerung

AWV Isar-Inn:

Gegen die vorgelegte Planung werden seitens des Verbandes keine Einwendungen erhoben.

IHK Niederbayern

Zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Lampersdorf“ haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfarrkirchen – Bereich Forsten

Im Bereich der Außenbereichssatzung sowie auf den angrenzenden Flurstücken befindet sich gemäß Art. 2 BayWaldG kein Wald. Aus forstlicher Sicht bestehen daher keine Einwände gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung Lampersdorf.

Landratsamt Rottal-Inn – Tiefbau, Naturschutz und Techn.

Umweltschutz

Seitens der Tiefbauabteilung und des Fachreferenten für Naturschutz werden keine Einwendungen erhoben.

Der Technische Umweltschutz erhebt ebenfalls keine Einwendungen, schreibt aber folgende Anmerkung:

„Im Rahmen des baulichen Rücksichtnahmegebotes sind die immissionschutzfachlichen Belange zu beachten (u.a. ausreichender Abstand vom geplanten Wohnhaus zu emissionsrelevanten Anlagen bzw. Betrieben!)“

Beschlussvorschlag: Zur Kenntnis

Regierung von Niederbayern

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Es ergehen aber folgende Hinweise.

Hinweise:

Die Baugrenzen innerhalb der Satzung verlaufen durch bestehende Gebäude. Die Ausgestaltung der Baugrenzen ist mit der Bauabteilung des Landratsamtes Rottal-Inn abzustimmen (siehe hierzu Stellungnahme LRA Rottal-Inn).

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden so angepasst, dass alle Bestandsgebäude innerhalb der Baugrenzen liegen.

Energieversorgungsunternehmen - Bayernwerk Netz GmbH

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH (siehe beiliegende Planungsunterlagen).

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Den Belangen wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Tiefbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Den Belangen wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Tiefbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Landratsamt Rottal-Inn

Der Markt Arnstorf plant für den Ortsteil Lampersdorf den Erlass einer Außenbereichssatzung. Dagegen werden, auch hinsichtlich des Umgriffs, keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Allerdings ist zu klären, ob innerhalb des Satzungsgebietes keine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung gegeben ist. Hierzu ist evtl. die Stellungnahme des AELF zu beachten. Sollte dieser Belang nicht entgegenstehen, wäre § 3 und § 4 des Satzungstextes anzupassen.

§ 3 enthält insgesamt 7 Festsetzungen. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen gemacht werden. Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich nicht mehr nur um einzelne Fest-

setzungen. Vielmehr entsprechen diese in Umfang und Regelungsgehalt fast schon einem Bebauungsplan. Dies ist sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers. Hier soll nur das grundsätzliche Baurecht geregelt werden. Ansonsten gelten die Regeln des §34 BauGB hinsichtlich des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung. §4 enthält teilweise Hinweise, welche bereits anderweitig geregelt sind, z.B. in der Bauvorlagenverordnung.

Beide Paragraphen sind in dieser Form und Fülle nicht erforderlich, da ein Großteil der Regelungen im Baugenehmigungsverfahren zu thematisieren ist.

Als besonders gravierend bei diesem Entwurf wird die Festsetzung der, nicht erforderlichen, Baufenster angesehen. Bei mehreren Anwesen verläuft die Baugrenze durch Bestandsgebäude hindurch. Dies hat zur Folge, dass deren Eigentümer durch die Satzung sogar schlechter gestellt werden, da z.B. die Errichtung eines Ersatzwohnhauses an gleicher Stelle nicht mehr zulässig wäre, im Gegensatz zu einer Behandlung eines Bauantrags nach §35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Insofern sollte die Satzung deutlich verschlankt und auf das Wesentliche reduziert werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Innerhalb des Satzungsgebietes wird gem. Pkt. 4.1 der Begründung nur noch ein von insgesamt elf Anwesen landwirtschaftlich genutzt.

Der Regelungsumfang der Festsetzung im Rahmen einer Außenbereichssatzung ist durch den Gesetzgeber nicht eindeutig festgelegt und obliegt somit im Wesentlichen der Verantwortung der Kommunen. Der Markt Arnstorf zielt mit den getroffenen Festsetzungen auf die Erhaltung der wertvollen, gewachsenen Baustruktur des Weilers Lampersdorf ab. Der zentrale Bereich mit Schaffung neuer Baurechte liegt zudem unmittelbar gegenüber denkmalgeschützten Anwesen, die besondere Rücksichtnahme im Umfeld erfordern. Dementsprechend bewertet der Markt den Regelungsumfang als angemessen. Die textlichen Festsetzungen sollen beibehalten werden.

Hinweis Bauvorlagenverordnung: Der Hinweis § 4 Pkt. 3 wird herausgenommen.

Auch die Festsetzung von Baugrenzen dient primär der Sicherung des wertvollen Siedlungsgefüges. Die Baugrenze entlang der Gemeindeverbindungsstraße stellt sicher, dass bei möglichen Ergänzungsbauten ein Mindestabstand von 4m (Nordseite) bzw. 5m (Südseite bei ansteigendem Gelände) zum Straßenraum eingehalten wird und somit eine erhöhte Verkehrssicherheit erreicht wird. Die Festsetzung soll daher beibehalten werden. Der Bestandsschutz ist durch die Festsetzung grundsätzlich nicht tangiert. Um jedoch Ersatzbauten an gleicher Stelle zu ermöglichen, werden die Festsetzungen durch Planzeichen so angepasst, dass alle Bestandsgebäude innerhalb der Baugrenzen liegen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfarrkirchen

Bereich Landwirtschaft

Oberstes Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB ist generell ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor allem bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen. Diesem Grundsatz sollte Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde kann nach § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung erlassen.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung in dem überplanten Gebiet. Bei der gegebenen Situation kann man also nicht eindeutig von einer untergeordneten Rolle der Landwirtschaft sprechen. Vor allem von der baulichen Struktur und damit von der Organik des Gebietes ist eine landwirtschaftliche Prägung gegeben.

Eine Außenbereichssatzung dient dabei generell dazu Baulücken in bestehenden Splittersiedlungen zu schließen. Sie dient aber nicht dazu eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. In der Regel wird dabei ein Band um die bestehende Bebauung gezogen. Bei der vorliegenden Planung wird dabei relativ eng an der Bebauung entlang ein „Band“ gezogen.

Unseres Erachtens ist das überplante Gebiet von der baulichen Struktur her und von der Bewirtschaftung bezüglich der landwirtschaftlichen Prägung grenzwertig. Eine entsprechende Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit kann erkannt werden. Die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes ist in jedem Fall sicherzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen der Außenbereichssatzung dienen mit der Ermöglichung innerörtlicher, baulicher Nachverdichtung gerade dem Ziel sparsamer Flächeninanspruchnahme.

Innerhalb des Satzungsgebietes wird gem. Pkt. 4.1 der Begründung nur noch ein von insgesamt elf Anwesen landwirtschaftlich genutzt, somit ist die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung als untergeordnet zu bewerten. Durch die Außenbereichssatzung ermöglichte, neue Baurechte kommen in erster Linie einer ergänzenden Wohnnutzung des einzigen, noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebes zu Gute.

Die Richtigkeit des Auszuges wird bestätigt.

Arnstorf, den 18. Dezember 2018


Alfons Sittinger
Erster Bürgermeister

