

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des

Gemeinderates Rott vom 16.11.2020

10/04. Aufstellung eines Plans zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. Lugensee“; Behandlung der bei der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

1. Bisheriger Planungsablauf

- a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 05.10.2020
- b) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) durch Auslegung vom 08.10.2020 – 26.10.2020; Ortsübliche Bekanntgabe am 07.10.2020
- c) frühzeitige Behördenbeteiligung vom 07.10.2020 bis 26.10.2020 (12:00 Uhr)

2. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden

Von folgenden Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

a) Landratsamt Landsberg, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 27.10.2020

Das Schreiben wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Beschluss:

Die Präambel soll entsprechend der Anregung ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

b) Landratsamt Landsberg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.10.2020

Das Schreiben wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

1. Die als Einwendung bezeichnete Anregung zur Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur Minimierung des durch die Zulassung der Bebauung auf dem Grundstück FINr. 595 resultierenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Westen erscheint teilweise nachvollziehbar. Ein durch die Planung zugelassenes neues Baufeld auf dem Grundstück FINr. 596 kann nicht erkannt werden, da dieses ja bereits bebaut ist und der bislang unbebaute Teil bereits im Geltungsbereich der bisherigen Planung liegt. Zur Umsetzung der Anregung erscheint es allerdings nicht unbedingt sinnvoll, dort eine komplette „grüne Wurst“ (durchgehende Hecke), sondern dort zu pflanzende Gehölzgruppen festzusetzen. Entgegen der Empfehlung erscheint es zudem sinnvoller, dies nicht auf einer öffentlichen Grünfläche zu tun, sondern auf dem Baugrundstück als Pflanzbindung. Die Verwaltung legt einen ergänzten Planentwurf mit einer Neufassung der textlichen Festsetzungen 10.3 und eine Skizze der sinnvollen Änderungen an der Planzeichnung. Die neugefasste Festsetzung 10.3. enthält auch Aussagen, wie die öffentliche Grünfläche zu bepflanzen ist, was bisher fehlte.
2. Der unter sonstige fachliche Informationen gemachte Hinweis auf die Befestigung der privaten Grünfläche auf FINr. 828/3 betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern dessen Vollzug. Die Zuständigkeit, gegen unzulässige bauliche Anlagen einzuschreiten, liegt aber nicht bei der Gemeinde, sondern beim LRA.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die in der vorstehenden fachlichen Würdigung vorgebrachten Überlegungen zu eigen. Der Planentwurf soll bei den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzbindung entsprechend des Vorschlags der Verwaltung ergänzt werden. Außerdem soll klargestellt werden, dass die Bäume, aufgrund der zu pflanzend festgesetzten Gehözkgruppen zu pflanzen sind, auf die je 300 qm Grundstücksgröße zu pflanzenden Bäume angerechnet werden und dass die Ausgleichsfläche dem durch die in der 3. Änderung des Bebauungsplans neu ausgewiesenen Bauflächen entsprechend der Beibehaltung zur 3. Änderung zugeordnet werden. Im Übrigen erscheint nach Abwägung der vorgetragenen Argumente mit den Zielen der Planung eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

In Bezug auf die Befestigung des Grünstreifens auf FINr. 828/3 wird das Landratsamt gebeten, ggf. in eigener Zuständigkeit tätig zu werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

3. Äußerungen seitens der Öffentlichkeit

c) Gemeinsames Schreiben der Anwohner der Lugenseestraße, Schreiben vom 23.10.2020

Das Schreiben wird dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Fachliche Würdigung:

Zu 1.: Die geänderte Festsetzung der Stichstraße erfolgt keineswegs wie von den Einwendungsführern behauptet aus beitragsrechtlichen Erwägungen. Hierzu wird auf die Begründung verwiesen:

Im noch unbebauten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugenseestraße“ auf FINr. 827 setzt der bisherige Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erscheint es geboten, diese Stichstraße als „Verkehrsfläche (Eigentümerweg)“ festzusetzen. Hintergrund ist, dass das Grundstück derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird und daher eine Straßenherstellung jetzt noch nicht erfolgen soll. Im Falle der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung will der Eigentümer die Stichstraße möglichst schnell selbst realisieren. Dies ist dann gewährleistet, wenn die Zufahrt durch den Grundstückseigentümer in eigener Regie errichtet werden kann, d.h. der Weg als Eigentümerweg hergestellt und gewidmet wird. Die schnelle Realisierung des Bebauungsplans im Falle der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist selbstverständlich ein städtebauliches Interesse. Ob und wenn ja inwieweit der Eigentümer des Grundstücks FINr. 827 wie von den Einwendungsführern behauptet dadurch von Erschließungsbeiträgen verschont wird, kann dahingestellt bleiben, weil zum einen fraglich ist, inwieweit erschließungsbeitragsrechtliche Erwägungen überhaupt ein abwägungserheblicher Belang sind und wenn eine Verschiebung von Erschließungslasten auch nicht unbedingt vorliegt, da die Flächen ja auch an der abzurechnenden Straße anliegen und mit der Errichtung und Unterhalt des Eigentümerwegs gleichfalls ein entsprechender Aufwand verbunden ist.

Die von den Anliegern behauptete Verbreiterung der Fahrbahn der Lugenseestraße im Bereich des Grundstücks FINr. 827 war bereits Bestandteil des bisher gültigen Plans. Hier liegt entgegen der Annahmen der Einwendungsführer keine Änderung vor, so dass sich Ausführungen hierzu erübrigen.

Zu 2.: Weshalb die Einwendungsführer vortragen, dass zur gesicherten Erschließung des hinterliegenden Grundstücks allein die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück FINr. 595/2 in Betracht kommt, kann nicht nachvollzogen werden. Schließlich ist die Gemeinde Eigentümerin dieses Grundstücks. Somit kommt auch die Veräußerung des Grundstücks an den Hinterlieger oder die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts in Betracht. Die Gemeinde kann nachderzeitigen Stand davon ausgehen, dass es zur Veräußerung kommen wird.

Zu 3.: Durch die Stellungnahme ist aufgefallen, dass der Planentwurf in der Fassung vom 05.10.2020 nicht eindeutig war. Während er die Verkehrsfläche bis zur Dießener Straße gelb eingefärbt hat und in der Begründung hiervon auch die Rede war, war Geltungsbereich dennoch nur bis auf Höhe des Bordgrenze des Grundstücks Lugenseestraße 2 dargestellt. In der von der Verwaltung vorgelegten Skizze für Änderungen an der Planzeichnung ist dies korrigiert. Außerdem wurde die Begründung diesbezüglich ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die in der vorstehenden fachlichen Würdigung vorgetragenen Überlegungen zu eigen. Die Kennzeichnung des Geltungsbereichs soll entsprechend der vorgelegten Skizze verändert werden.

Im Übrigen erscheint nach Abwägung der vorgetragenen Argumente mit den Zielen der Planung eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Beschluss:

Der Planentwurf für die Aufstellung eines Planes zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugenseestraße“ wird mit den oben beschlossenen Maßgaben unter Abwägung sämtlicher Aspekte die für die Planung sprechen und derer, die dagegensprechen, gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planentwürfe auszulegen und die Behörden zu beteiligen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
Reichling, den 23. November 2020


Heckel, vfw

