

Beglaubigter Auszug aus dem Beschlussbuch des Marktes Dinkelscherben

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Energieausschusses

vom 03.12.2019

| lfd.Nr. | anwesend | Abstimmungs- ergebnis | Inhalt und Gegenstand des Beschlusses |
|---------|----------|--------------------------|---------------------------------------|
|---------|----------|--------------------------|---------------------------------------|

3. Baugebiet Breitenbronn

3.1. Abwägung

3.2. Satzungsbeschluss

Verfahren:

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss hat in der Sitzung am 25.06.2019, den Entwurf, Fassung 25.06.2019 gebilligt und die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Einholung der erneuten Stellungnahmen wurde auf die, von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde angemessen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.11.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt. Während dieser Zeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

3.1. Abwägung

I: Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme dienen der Kenntniserhebung:

LEW Verteilnetz GmbH

Schreiben vom 11.04.2019

Sehr geehrter Herr Seitz,

vielen Dank, dass Sie uns über die weiteren Planungen informiert haben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitenrainäcker" in der Fassung vom 25.06.2019 haben wir keine Einwände, wenn der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Versorgungsanlagen sichergestellt ist und unsere bisherige Stellungnahme weiterhin beachtet wird.

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 9. Dezember 2019

Gruber

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die Planung wurde mit der LEW abgestimmt und es erfolgten im Nachgang keine die LEW betreffenden Änderungen mehr. Die Stellungnahme vom 25.06.2019 wird demnach weiterhin gemäß Abwägung beachtet.

II. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben:

1. Landratsamt Augsburg – Bauleitplanung, Bauordnung

Schreiben vom 25.11.2019 // Az.: 501-610-18

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Aus den bereits in unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 dargelegten Gründen empfehlen wir weiterhin, den **Böschungsbereich des Grundstücks Fl.nr. 26** in den Geltungsbereich einzubeziehen (private Grünfläche?).

Abwägung:

Eine Überplanung der Flurnummer 26 wird weiterhin als nicht erforderlich erachtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll sich weiterhin nach § 34 BauGB beurteilen.

Wie bereits in der vorhergehenden Stellungnahme mitgeteilt sollte aus Sicht des Kreisbaumeisters im Hinblick auf die Bebauungstiefen, insb. im Kurvenbereich der Erschließungsstraße, die Straßenführung überdacht werden (südlich der Straße sehr große Bebauungstiefen, nördlich der Straße sehr schmale Bebauungstiefen).

Abwägung:

Das städtebauliche Konzept wurde mit einer Vielzahl der ehemaligen / zu-künftigen Grundstückseigentümern vorabgestimmt. Die Grundstückstiefen ergeben sich unter anderem hieraus. Die unterschiedlichen Bebauungstiefen erlauben eine sinnvolle städtebauliche Struktur und Erschließung. Die Planung soll unverändert bleiben.

Im Gegensatz zur textlichen Festsetzung in Ziffer D) ist in der Planzeichnung im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nicht nur die Art der Nutzung, sondern auch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen!) festgesetzt; dies ist rechtsklar zu überarbeiten.

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 9. Dezember 2019

Gruber

Abwägung:

Die textliche Formulierung unter D) ist rechtsredaktionell klarzustellen.

In den Ziffern 2 ff des Textteils werden die Festsetzungen oftmals auf „in den allgemeinen Wohngebieten WA“ bezogen. Dies führt zu Rechtsunklarheiten und Widersprüchen im Hinblick auf den Bereich des einfachen Bebauungsplanes. Wir regen deshalb jeweils eine klarstellende Ergänzung an (z.B. „in den allgemeinen Wohngebieten des qualifizierten Bebauungsplans“). Diese Unklarheit besteht auch im Hinblick auf die Nutzungsschablone in der Planzeichnung, die planerisch eindeutig dem qualifizierten Bebauungsplan zugeordnet werden sollte.

Abwägung:

Unter D) ist hinreichend klar formuliert, dass sich die textlichen Festsetzungen nur auf den qualifizierten Bebauungsplan beziehen. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung ist redaktionell zu ergänzen.

Wir bitten, die in Ziffer 10.3 der Begründung genannten Anmerkung des abwehrenden Brandschutzes in die Hinweise aufzunehmen.

Abwägung:

Die Anmerkungen sollen entsprechend dem Vorschlag verschoben werden.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren folgendes mit:

Mit dem Planentwurf (Fassung vom 25.06.2019) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Breitenrainäcker“ im Ortsteil Breitenbronn des Marktes Dinkelscherben besteht aus wasserrechtlicher Sicht weiterhin grundsätzlich Einverständnis. Es wird nochmals auf folgendes hingewiesen: Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll gedrosselt einem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; diesbezüglich wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 13.08.2003 Az. 52.15-6323/02 V 116 hingewiesen, wonach der Einleiter eigenverantwortlich etwaige Änderungsanträge zu stellen hat.

Abwägung:

Die Hinweise können im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf den Sachverhalt soll in die Begründung unter 10.2 aufgenommen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt:

Die Wohnbebauung ist am südlichen Ortsrand von Breitenbronn bzw. Ried auf Acker- und Wiesenflächen geplant.

Auf FINr. 25 Breitenbronn ist jedoch Gehölzbewuchs vorhanden, der nicht zu halten sein wird.

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 9. Dezember 2019

Gruber

Abwägung:

Die Fl.-Nr. 25 ist bereits heute nach § 34 BauGB zu bewerten. Die einschlägigen Gesetze des Naturschutzes sind zu beachten.

Die Erschließung im Nordosten tangiert ebenfalls Gehölze. Hier handelt es sich um ein biotop-kartiertes Feldgehölz. Eine schmale Zufahrt mit einem Grünweg ist bereits vorhanden. Es ist darauf zu achten, dass die künftige Erschließung diesen schon bestehenden Durchbruch nutzt und keine zusätzlichen Eingriffe in das Feldgehölz erfolgen. Auch sind die wertgebenden Bäume in der Karte einzuzeichnen (momentan erweckt es beim Betrachten des Plans den Anschein, als würde es sich um eine reine Wiesenfläche handeln).

Abwägung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist lediglich die Entnahme der drei nördlichsten Gehölze für die Erschließung erforderlich, der bestehende Durchbruch wird hierbei genutzt und entspricht in diesem Sinne der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche. Somit wird den Anregungen nachgekommen.

Die Planzeichnung ist auf Grundlage der digitalen Flurkarte erstellt und entspricht den Anforderungen der obersten Baubehörde. Ein Nachtrag der Bäume ist demnach nicht erforderlich.

Im Nordteil der Fl.Nr. 110 befinden sich ebenfalls Gehölze, die zu erhalten sind. Doch auch hier ist der Plan missverständlich: es ist lediglich eine private Grünfläche eingezeichnet. Auch hier ist es erforderlich, die Sträucher und Bäume darzustellen und als zu erhalten zu kennzeichnen. Grundsätzlich ist dies auch im Textteil zu beschreiben.

Abwägung:

Die Bäume sollen nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bepflanzung erhalten bleibt, da im Zuge des Bebauungsplanes kein Baurecht für diese Fläche geschaffen wird. Die einschlägigen Gesetze des Naturschutzes sind zu beachten.

Um das Gehölz-Biotop auf Fl.Nr. 118, das zugleich eine Ausgleichsfläche der Flurbereinigung ist, zu erhalten und künftige Probleme mit Verkehrssicherungspflicht, Schattenwurf und Laub zu verhindern, ist es dringend notwendig, dass:

- von der westlichen Flurgrenze des Biotops ein mind. 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen wird, damit zwischen den Privatgrundstücken und dem Biotop ein gewisser Puffer liegt. Davon profitieren die Natur und die späteren Hausbesitzer.
- Dieser Grünstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird.
- Der Grünstreifen und die Gehölze klar erkennbar im Plan dargestellt und im Text beschrieben werden.
- Der Gehölzbestand als zu erhalten gekennzeichnet wird.

Abwägung:

Es ist bereits ein überwiegend 5 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Darstellung der vorhandenen Gehölze wird mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ebenso wie dem Erhalt nachgekommen.

Auf die Abwägung im Vorangegangenen sei verwiesen.

Es ist in den Nummern 3.4 und 9.2 der Satzung zu ergänzen, dass weder die Versickerung noch Nebenanlagen im Bereich der dargestellten Ortsrand-Eingrünung zulässig sind. Die Ortsrandbegrünung ist als durchgehend zweireihige freiwachsende Strauchpflanzung festzuschreiben. Eine Begrünung auf 60% Länge reicht bei weitem nicht aus. Auch müssen Schnitt- und Formhecken ausgeschlossen werden.

Wenn die o.g. Punkte in die Unterlagen eingearbeitet werden, besteht mit der geplanten Baulands-Ausweisung aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Abwägung:

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Begrünung auf 60% der Ortsrandeingrünung ausreichend, unter anderem auch in Hinblick auf die perspektivische Erweiterung des Gebietes. Nebenanlagen wie bspw. Gartenhäuschen sollen auch innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung zulässig sein. Die Ergänzungen sollen nicht vorgenommen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Gehölze nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind und der Bebauungsplan nicht dem Naturschutzgesetz entgegenstehen darf. Ist eine Entfernung von Gehölzen beabsichtigt, ist vom Markt Dinkelscherben ein Rodungsantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zu Kenntnis.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes angemerkt:

Der Grünstreifen auf Gemeindegrund entlang des Grundstücks Flur-Nr. 59, der nicht zur Straße dazu gewidmet wird, führt dazu, dass der Erschließungsbeitrag, der für die Planstraße auf das Grundstück Flur-Nr. 59 entfällt, **vollständig vom Markt Dinkelscherben** zu tragen wäre.

Der Grünstreifen stellt ein von der Gemeinde ausräumbares Hindernis dar. Wenn sie dies nicht ausräumt, ist das Grundstück Flur-Nr. 59 zwar erschlossen im Sinne des Art. 5a Abs. 9 KAG in Verbindung mit § 131 Abs. 1 BauGB und ist damit Bestandteil des Abrechnungsgebietes. Es ist aber nicht beitragspflichtig nach Art. 5a Abs. 9 KAG in Verbindung mit § 133 Abs. 1 BauGB. Der Beitragsanteil darf **nicht** auf die anderen Baugrundstücke – auch nicht bei Ablösung der Erschließungsbeiträge – verteilt werden.

Abwägung:

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 9. Dezember 2019

Gruber

Die Gemeinde hat sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. Gemäß dem Beschluss vom 25.06.2019 sollen die Erschließungsbeiträge für die Fl.-Nr. 59 von der Gemeinde getragen werden. Eine Verteilung auf andere Grundstücke erfolgt nicht. An der Planung soll festgehalten werden.

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Landratsamt Augsburg, 25.11.2019

Der Bebauungsplan wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung redaktionell geändert.

| | | | |
|------|---|-----|------------|
| 3.1a | 6 | 6:0 | Beschluss: |
|------|---|-----|------------|

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt, den Bebauungsplan, Fassung 25.06.2019 entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung redaktionell zu ändern

3.2. Satzungsbeschluss

Die vorgetragenen Abwägungsvorschläge sind im Vorabzug, Fassung 27.11.2019 eingearbeitet und gelb markiert. Die vorab gefassten Beschlüsse sind ggf. im Vorabzug 27.11.2019 noch zu berücksichtigen. Die Fassung, 03.12.2019 kann somit als Satzung beschlossen werden.

| | | | |
|-----|---|-----|------------|
| 3.2 | 6 | 6:0 | Beschluss: |
|-----|---|-----|------------|

Der Bau- Umwelt- und Energieausschuss beschließt den Bebauungsplan-Nr. 28 „Breitenrainäcker“ in der Fassung vom 03.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.