



Sitzung des Gemeinderates Buch a. Buchrain am 12.06.2018

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bebauungsplan "Am Haidfeld 1" - Behandlung der Stellungnahmen aus dem nochmaligen Beteiligungsverfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende den Architekten Herrn Binkert. Herr Binkert teilt mit, dass die zweite Auslegung erfolgt ist und nochmals einige Stellungnahmen eingegangen sind, die in dieser Sitzung behandelt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden von Herrn Binkert vorgestellt und erläutert.

**Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen
im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen
Beteiligung gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

im Zuge der 2. Auslegung von 20.04.2018 bis 22.05.2018

**1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken bzw. keine Äußerung
vorgebracht:**

- Landratsamt Erding, Sachgebiet Abfallwirtschaft
- Regierung von Oberbayern
- Staatliches Bauamt Freising
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Regionaler Planungsverband München
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Markt Isen
- Gemeinde Forstern
- Gemeinde Wörth
- Gemeinde Walpertskirchen
- Gemeinde Pastetten
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- bayernets GmbH

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

2. Landratsamt Erding, Fachbereich 41 Bauen und Planungsrecht, Denkmalschutz

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Herr Binkert erklärt, dass nach Auffassung des Landratsamtes Erding das Sondergebiet für die Feuerwehr nicht in dem Verfahren nach § 13 b BauGB zulässig ist. Das Feuerwehrhaus könnte jedoch u. U. auch ohne Bebauungsplan mit einem direkten Baugenehmigungsverfahren realisiert werden, da diese Fläche bereits als Sondergebiet im Flächennutzungsplan aufgeführt ist.

Beschlussvorschlag:

Wie vorgeschlagen wird das SO Feuerwehr aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen. Der tatsächliche Bedarf an Wohnraum und Bauland wird mit den Zahlen, die der Gemeinde vorliegen, ergänzt und konkretisiert. Zum aktuellen Stand liegen etwa 50 schriftliche Anfragen nach Wohnbauland vor. Zudem gehen etwa 5 telefonische Anfragen je Woche in der Verwaltung ein.

In den Festsetzungen A 3.3 Nutzungsschablone wird – wie vorgeschlagen – der Begriff „pro Hauseinheit“ gestrichen.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

3. Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-1 Untere Naturschutzbehörde

- Sonstige Einwendungen bzw. fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB durchgeführt. Bei derartigen Satzungen sind die Eingriffsregelung und damit auch Regelungen zur Kompensation nicht anzuwenden. Zudem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Ungeachtet dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen.

Das Plangebiet bietet durch seine Gebietsausstattung potenziellen Lebensraum für gefährdete Vogelarten. Da keine Kartierungen stattgefunden haben, wurde das Vorkommen eines Brutpaares der Feldlerche (*Alauda arvensis*) RLD (3) RLB (3) im Sinne einer worst-case-Betrachtung angenommen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen (i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf Fl.Nr. 251/1 und 252/0 der Gemarkung Buch a. Buchrain festgelegt. Damit die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen jedoch rechtswirksam werden, sind diese in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Da laut Baugesetzbuch das Verfahren nach § 13b nicht für das Sondergebiet Feuerwehr durchgeführt werden kann, muss dieses im Regelverfahren behandelt werden (s. Stellungnahme Bauamt vom 14.05.18). Demnach ist für diesen Bereich die Erstellung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verpflichtend.

Aufgrund verwaltungsinterner Vollzugsrichtlinien am Landratsamt Erding sollten sämtliche herzustellende grünordnerische Maßnahmen ins Ökokonto aufgenommen werden. Jedoch sind diese Bereiche dann dinglich zu sichern, wenn sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und soweit die Zuweisung zu einem Eingriff erfolgt. Da jedoch eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG besteht, sind andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, da eine Ökokontofläche nicht als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Im Zuge dessen ist zu überprüfen, ob die grünordnerischen Maßnahmen bzw. Baumpflanzungen im Wohngebiet als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet Feuerwehr verwendet werden können.

Abwägung:

Für das Beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bzw. eine Umweltprüfung erforderlich. Bei einer Abtrennung des Sondergebiets Feuerwehr vom Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, wird eine Minderungsmaßnahme erforderlich. Um eine spätere mögliche Erweiterung des Feuerwehrgeländes nicht zu behindern ist zwar eine Ortsrandeingrünung auf dem Gelände der Feuerwehr vorgesehen, diese ist aber nicht als Minderungsmaßnahme zu werten. Im Falle der Nichtanrechnung der geplanten Minderungsmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung ist eine Minderung nur auf einer anderen Fläche möglich.

Beschlussvorschlag:

„Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis.

Die Parzelle 33 (Feuerwehrhaus) wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

4. Landratsamt Erding, Fachbereich 42-2 Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der oben genannte Träger öffentlicher Belange mit der Planung einverstanden ist und seine Belange ausreichend berücksichtigt wurden.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Herr Binkert spricht die Bodenfunde im Baugebiet an und teilt mit, dass vor Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Gemeinderat kann jedoch nur über die Aufnahme

des Hinweises in den Bebauungsplan abstimmen, da die Einholung einer Erlaubnis nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes geltendes Recht darstellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird wie vorgeschlagen aufgenommen.

Beschluss hierzu mit: 10:2:0

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Beschlussvorschlag:

Wie der Träger öffentlicher Belange ausführt, sind die Anregungen bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zu Parzelle 33 sind hinfällig, da dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen werden soll.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

8. Bayerischer Bauernverband

Stellungnahme:

siehe Schreiben

Beschlussvorschlag:

Auf zu dulddende landwirtschaftliche Immissionen ist bereits unter Punkt 9.5 im Bebauungsplan hingewiesen.

Bei der Planung der Erschließungsstraßen wurde auf die Befahrbarkeit durch große Fahrzeuge Rücksicht genommen (7m Straßenbreite).

Die Bebauung ist im gesamten Planungsgebiet mehrstöckig vorgesehen.

Auf den Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bereits unter Punkt 9.5 hingewiesen.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

Das Architekturbüro Binkert sowie der Landschaftsarchitekt Hadatsch werden beauftragt, die Beschlüsse in die Planunterlagen einzuarbeiten und die Verwaltung wird ermächtigt, das weitere Bauleitplanverfahren (nochmaliges Beteiligungsverfahren) durchzuführen.

Beschluss hierzu mit: 12:0:0

Einstimmig beschlossen

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Pastetten, 06.07.2018



Ferdinand Geisberger
Erster Bürgermeister



